

# 1A

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

### Locqueltas

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## Diagnostic Territorial

Prescrit le 10 octobre 2022 par le Conseil Municipal

Arrêté le 19 mai 2025 par le Conseil Municipal

Approuvé le ... par le Conseil Municipal

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>I - PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
1. Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	5
A. Origine et objectifs du PLU .....	5
B. Contenu du PLU .....	6
2. La révision du PLU de Locqueltas .....	7
B. La nécessité de réviser le PLU de Locqueltas .....	8
C. Les grandes étapes de la révision du PLU.....	9
3. La démarche environnementale .....	9
4. Le contexte administratif .....	10
<b>II - LE CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>12</b>
1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Bretagne.....	12
2. Programme local de l'habitat (PLH) de la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération .....	15
3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de GMVA.....	16
4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne..	17
5. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).....	17
6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CA Golfe du Morbihan–Vannes Agglomération	18
7. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne.....	19
<b>DIAGNOSTIC DE LOCQUELTAS .....</b>	<b>20</b>
1. LES MORPHOLOGIES URBAINES.....	24
A. Les formes urbaines.....	24
B. L'évolution des formes urbaines .....	32
C. Analyse de la consommation foncière .....	39
D. Le potentiel foncier.....	44
E. Constats et enjeux .....	52
2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE .....	53
A. Le poids démographique de Locqueltas au sein de GMVA .....	53
B. Évolution de la population : Une forte croissance ?.....	54
C. Composition des ménages : Une baisse du nombre de personnes par ménage. .....	62
D. Diplômes – Formations : Des qualifications de moins en moins élevées.....	65
E. Constats et enjeux .....	67
3. L'ANALYSE RESIDENTIELLE.....	68
A. Evolution du parc de logements : une augmentation constante ? .....	68
B. Constructions neuves ces dix dernières années.....	70
C. Une prédominance des résidences principales.....	72

Envoyé en préfecture le 20/05/2025	
Reçu en préfecture le 20/05/2025	74
Publié le	
ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525C-DE	78
<b>D. Un Parc de logements diversifié .....</b>	<b>79</b>
<b>E. Le parc social.....</b>	<b>79</b>
<b>F. L'offre résidentielle pour les personnes âgées.....</b>	<b>79</b>
<b>G. Des Prix de l'immobilier modérés.....</b>	<b>79</b>
<b>H. Constats et enjeux .....</b>	<b>81</b>
<b>4. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>82</b>
A. Actifs et emplois à Locqueltas .....	82
B. Tissu d'entreprises et d'établissements .....	90
C. Localisation des entreprises .....	93
D. Constats et enjeux .....	97
<b>5. LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>99</b>
A. Les équipements de santé .....	99
B. L'enseignement et la petite enfance .....	100
C. Les équipements sportifs.....	101
D. Les équipements culturels et de loisirs .....	101
E. Constats et enjeux .....	102
<b>6. LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES .....</b>	<b>104</b>
A. Présentation des mobilités et infrastructures associées.....	104
B. Locqueltas : un fonctionnement périurbain polarisé par l'agglomération de Vannes ?.....	113
C. Constats et enjeux .....	120
<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>121</b>

# I - PREAMBULE

## 1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

### A. ORIGINE ET OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

**1. L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

**2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;**

**4. La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**

**6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**

**6. bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;**

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## B. CONTENU DU PLU

En application des articles L.151-2 à L. 151-8, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Le diagnostic dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâties afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) :

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il détermine également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- 5°** Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 6°** Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

- **Un Règlement et un Zonage :**

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- **Des Annexes**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

## 2. LA REVISION DU PLU DE LOCQUELTAS

### A. HISTORIQUE DU PLU

La Commune de Locqueltas dispose actuellement d'un PLU Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 19 décembre 2013. Le PLU a connu une procédure de modification, approuvée le 9 novembre 2020.

Outre quelques corrections matérielles et réajustements nécessaires pour s'adapter aux dispositions réglementaires, cette modification a surtout été conduite pour permettre la construction du lotissement de Kérobin en rendant cette zone constructible (2AU).

Rappel de la liste détaillée des modifications effectuées :

- Identifier les constructions en zones agricoles ou naturelles qui pourraient changer de destination ;
- Revoir certaines dispositions réglementaires ;
- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Kérobin ;
- Classer le lotissement "les Jardins du Guerlen" urbanisé en Ub ;
- Intégrer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique "qualité urbaine" ;
- Corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique ;
- Mise à jour des servitudes d'utilité publique ;
- Diminuer la marge de recul le long de la RD778 à Parcarré et à Morbouleau.

## B. LA NECESSITE DE REVISER LE PLU DE LOCQUELTAS

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2022/10-72 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022 afin de :

- Intégrer les dernières évolutions réglementaires : Il s'agit de traduire dans le PLU, les réglementations nationales en intégrant des dispositions issues des lois Grenelle I et II (loi ENE), MAP (Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche), ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), LAAR (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), ELAN (Evolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique), Climat et Résilience (lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) ;
- Traduire à l'échelle communale les orientations et objectifs des documents communautaires et supra communaux :
  - ⇒ Au Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération du 27 juin 2019 ;
  - ⇒ Aux autres documents de planification : Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Plan de Déplacements Urbains (PDU), etc.
- Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune :
  - ⇒ Prévoir une offre de logements adaptés aux besoins et permettant un accueil de population échelonné dans le temps,
  - ⇒ Poursuivre la production de logements permettant un parcours résidentiel complet sur le territoire communal et favorisant la mixité sociale,
  - ⇒ Renforcer la centralité de Locqueltas,
  - ⇒ Permettre une densification et un renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière,
  - ⇒ Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et de services,
  - ⇒ Développer les circulations douces et faciliter les continuités écologiques ;
- Préserver le cadre de vie et l'environnement :
  - ⇒ Identifier et protéger la trame verte et bleue : intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, identification et préservation des espaces boisés,
  - ⇒ Identifier, protéger et encourager la nature en ville
  - ⇒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, dans le centre-bourg comme en campagne, notamment en permettant les changements de destination,
  - ⇒ Préserver et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel,
  - ⇒ Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune ;
- Préserver et développer toutes les activités économiques sur le territoire :
  - ⇒ Protéger, conforter et développer les espaces et les exploitations agricoles en activité existants et à venir afin de pérenniser et favoriser les activités primaires sur le territoire,
  - ⇒ Renforcer le dynamisme commercial du centre-bourg,
  - ⇒ Conforter les activités économiques dans la zone d'activités en lien avec la politique communautaire,
  - ⇒ Développer les activités touristiques autour du tourisme vert (randonnées, patrimoine...) ;
- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols.

## C. LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU

La révision d'un PLU se déroule en six grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
- Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.
- Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de Locqueltas. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipale. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

## 3. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

### a) L'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

L'état initial de l'environnement (document 1-B du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

### b) L'évaluation environnementale

Ce document consiste à mesurer les impacts du projet sur l'environnement tel qu'il est présenté dans l'Etat initial de l'environnement.

Cette évaluation environnementale, réalisée tout au long de la procédure permet de mettre en place la démarche d'éviter, réduire ou compenser dans le cadre de la préservation et la mise en valeur des secteurs présentant une richesse environnementale.

## 4. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

### SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Locqueltas fait partie de la Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération). La CA GMVA se situe dans la région Bretagne, au sud-est du département du Morbihan. Elle a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des collectivités de Vannes agglo, Loc'h Communauté et la Communauté de communes de la presqu'île de Rhuys. Elle regroupe en son sein 34 communes, soit 171704 habitants (INSEE, 2019) et s'étend sur une superficie de 807 km<sup>2</sup>, faisant d'elle l'intercommunalité la plus vaste du département. Le siège de la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération est localisé à Vannes et son maire, David ROBO, est élu depuis le 16 juillet 2020 à la présidence de la communauté d'agglomération.

La CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération est constituée des communes suivantes : Arradon, Arzon, Baden, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, l'île d'Arz, l'Île-aux-Moines, La Trinité-Surzur, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Le Tour-du-Parc, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plaudren, Plescop, Ploeren, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Avé, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Nolff, Sarzeau, Séné, Sulniac, Surzur, Theix-Noyalo, Trédion, Treffléan et Vannes.



Site officiel de la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Arradon	Monterblanc
Arzon	Plaudren
Baden	Plescop
Brandivy	Ploeren
Colpo	Plougoumelen
Elven	Saint-Armel
Grand-Champ	Saint-Avé
L'Île-d'Arz	Saint-Gildas-de-Rhuys
L'Île-aux-Molines	Saint-Nolff
La Trinité-Surzur	Sarzeau
Larmor-Baden	Séné
Le Bono	Sulniac
Le Hézo	Surzur
Le Tour-du-Parc	Theix-Noyalo
Locmaria-Grand-Champ	Trédion
Locqueltas	Treffiélan
Meucon	Vannes

## II - LE CADRE REGLEMENTAIRE

M'AIDE

Le PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire qu'il convient de respecter. Des relations d'opposabilité, de compatibilité, de prise en compte s'établissent entre le PLU et différents documents supra-communaux.

### 1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DE LA BRETAGNE

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET de la Bretagne a été adopté par le Conseil régional en décembre 2020, et a été approuvé par le Préfet de Région le 16 mars 2021.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de Locqueltas.

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé
<b>Equilibre des territoires</b>	
1	Vitalité commerciale des centralités
2	Production de logements locatifs abordables et mixité
3	Développement des polarités
4	Identité paysagère du territoire
5	Itinéraires et sites touristiques
6	Habitat des actifs du tourisme
8	Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de renaturation agricole
9	Réduction de la consommation foncière

Règles générales du SRADDET		Envoyé en préfecture le 20/05/2025
N° de la règle	Intitulé	Reçu en préfecture le 20/05/2025
<b>Biodiversité et ressources</b>		Publié le
10	Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique	ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525C-DE
11	Protection et reconquête de la biodiversité	
12	Espaces boisés et de reboisement	
13	Qualité de l'air	
14	Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement	
15	Activités maritimes	
16	Déchets et économie circulaire	
<b>Climat, Energie</b>		
17	Réduction des émissions de GES	
18	Développement de production d'énergie renouvelable	
19	Secteurs de production d'énergie renouvelable	
20	Performance énergétique des nouveaux bâtiments	
21	Réhabilitation thermique	
22	Mesures d'adaptation au changement climatique	
23	Projection d'élévation du niveau de la mer	
<b>Mobilités</b>		
24	Mobilité sans voiture ou décarbonée	
25	Intégration des mobilités aux projets d'aménagement	
26	Lisibilité et complémentarité des offres de transports	
27	Développement des aires de covoiturage	

Les objectifs s'appliquant aux caractéristiques du territoire de Locqueltas sont les suivants :

Thématiques du SRADDET	Objectifs et sous-objectifs
<b>RACCORDER ET CONNECTER LA BRETAGNE AU MONDE.</b>	<p><b>Obj. 1 :</b> Amplifier le rayonnement de la Bretagne.</p> <p><b>Obj. 2 :</b> Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne.</p> <p><b>Obj. 3 :</b> Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde.</p> <p><b>Obj. 4 :</b> Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandises.</p> <p><b>Obj. 5 :</b> Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne.</p>
<b>ACCELERER NOTRE PERFORMANCE ECONOMIQUE PAR LES TRANSITIONS.</b>	<p><b>Obj. 6 :</b> Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions.</p> <p><b>Obj. 7 :</b> Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions.</p> <p><b>Obj. 8 :</b> Faire de la mer un levier de développement durable pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale.</p> <p><b>Obj. 9 :</b> Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines.</p> <p><b>Obj. 10 :</b> Accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable.</p> <p><b>Obj. 11 :</b> Faire de la Bretagne la Région par excellence de l'agro-écologie et du « bien manger ».</p> <p><b>Obj. 12 :</b> Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises.</p> <p><b>Obj. 13 :</b> Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques.</p> <p><b>Obj. 14 :</b> Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale.</p>

Thématiques du SRADDET	Objectifs et sous-objectifs	Envoyé en préfecture le 20/05/2025 Reçu en préfecture le 20/05/2025 Publié le ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525C-DE
<b>FAIRE VIVRE UNE BRETAGNE DES PROXIMITES.</b>	<p><b>Obj. 15 :</b> Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints.</p> <p><b>Obj. 16 :</b> Améliorer collectivement l'offre de transports publics.</p> <p><b>Obj. 17 :</b> Inviter et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires.</p> <p><b>Obj. 18 :</b> Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales.</p> <p><b>Obj. 19 :</b> Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence.</p>	
<b>UNE BRETAGNE DE LA SOBRIETE.</b>	<p><b>Obj. 20 :</b> Transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air.</p> <p><b>Obj. 21 :</b> Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur.</p> <p><b>Obj. 22 :</b> Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique.</p> <p><b>Obj. 23 :</b> Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique.</p> <p><b>Obj. 24 :</b> Atteindre le 0 enfouissement puis viser le 0 déchets à l'horizon 2040.</p> <p><b>Obj. 25 :</b> Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040.</p> <p><b>Obj. 26 :</b> Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement.</p> <p><b>Obj. 27 :</b> Accélérer la transition énergétique en Bretagne.</p> <p><b>Obj. 28 :</b> Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne.</p> <p><b>Obj. 29 :</b> Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement.</p> <p><b>Obj. 30 :</b> Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation.</p> <p><b>Obj. 31 :</b> Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>	
<b>UNE BRETAGNE UNIE ET SOLIDAIRE</b>	<p><b>Obj. 32 :</b> Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de Solidarité.</p> <p><b>Obj. 33 :</b> Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le Logement.</p> <p><b>Obj. 34 :</b> Lutter contre la précarité énergétique.</p> <p><b>Obj. 35 :</b> Favoriser l'égalité des chances entre les territoires.</p> <p><b>Obj. 36 :</b> Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen·ne·s.</p> <p><b>Obj. 37 :</b> Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances.</p> <p><b>Obj. 38 :</b> Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes.</p>	

## 2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA MORBIHAN – VANNES AGGLOMERATION

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** définit, pour une durée de **6 ans**. Le Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a **adopté son PLH le 27 juin 2019**.

Il comprend huit grandes orientations :

- Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCoT ;
- Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine ;
- Poursuivre une politique foncière ambitieuse ;
- Assurer une production locative sociale dynamique ;
- Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accès abordable pour l'accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée ;
- Mobiliser et entretenir le parc ancien ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Observer et évaluer la politique publique de l'habitat.

Le PLH de GMVA a l'ambition de produire environ 1 700 logements par an destinés à accueillir une nouvelle population, à répondre à la problématique liée aux changements de situations familiales, et donc d'accompagner un objectif de croissance démographique de +25 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Il prévoit également la construction de 2 340 logements locatifs sociaux sur 6 ans afin de se rapprocher des objectifs de la loi SRU ainsi que pour permettre l'accueil de nouveaux ménages socialement moins favorisés.

Le PLH répartie l'objectif de production de logements au niveau de l'intercommunalité. Selon celui-ci, **Locqueltas doit produire annuellement en moyenne 17 logements pour une production totale de 102 logements sur la durée du PLH (2019-2024)**.

Au niveau de la production locative sociale, **Locqueltas doit réaliser 3 logements sociaux (LLS) par an pour une production totale de 18 logements sociaux sur la durée du PLH (2019-2024)**.

### 3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE GMVA

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Le PDU de GMVA 2020-2029 a été approuvé par le conseil communautaire le 13 février 2020.

La stratégie du PDU de GMVA repose sur une ambition de maîtrise des flux automobiles portée par le PCAET, ainsi 4 orientations majeures sont développées :

- Développer les modes actifs et en particulier l'usage du vélo,
- Développer les aménagements en faveur des transports collectifs,
- Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité,
- Développer un plan de mobilité touristique.

Le plan d'actions du PDU 2020-2029 s'organise autour de 6 axes et comprends 21 actions :

- Axe 1 : Engager une politique cyclable ambitieuse
  - ⇒ 1. Concevoir et mettre en œuvre un réseau de pistes cyclables intercommunales
  - ⇒ 2. Inciter financièrement les communes au développement de leurs réseaux cyclables communaux
  - ⇒ 3. Communiquer et faire connaitre le schéma cyclable
  - ⇒ 4. Poursuivre et développer les services vélos aux usagers
- Axe 2 : Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains
  - ⇒ 5. Améliorer l'efficacité des transports collectifs par des aménagements de voirie
  - ⇒ 6. Résoudre les dysfonctionnements de la Place de la Libération
  - ⇒ 7. Optimiser l'offre périurbaine
  - ⇒ 8. Améliorer l'attractivité tarifaire des transports collectifs
  - ⇒ 9. Étudier la possibilité de développement des transports maritimes à l'année
- Axe 3 : Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité
  - ⇒ 10. Créer des parkings-relais mutualisés avec du covoitage en entrée de ville
  - ⇒ 11. Développer la billettique interopérable
  - ⇒ 12. Inciter à la pratique du covoitage
  - ⇒ 13. Améliorer l'intermodalité TC-Vélo
- Axe 4 : Mettre en place un plan de mobilité touristique à l'échelle du territoire
  - ⇒ 14. Envisager le développement de navettes maritimes touristiques
  - ⇒ 15. Développer un service de parkings-relais et de navettes gratuites pour les communes littorales
  - ⇒ 16. Concevoir et mettre en œuvre un schéma cyclable touristique pour compléter le cas échéant le réseau intercommunal (Cf. Axe 1)
- Axe 5 : Communiquer sur les mobilités alternatives
  - ⇒ 17. Faire connaitre les offres de mobilité alternative
  - ⇒ 18. Poursuivre les actions engagées en matière de Plans de Déplacements d'Entreprises
- Axe 6 : S'engager dans l'innovation
  - ⇒ 19. Être collectivité initiatrice sur les énergies innovantes (hydrogène)
  - ⇒ 20. Poursuivre le développement des véhicules moins polluants Mettre en œuvre le PDU

## 4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Ce SDAGE a été révisé le 3 mars 2022, pour la période 2022-2027. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, au lendemain de sa publication dans le journal officiel. Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- Garantir la qualité des eaux ;
- Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

Le nouveaux SDAGE (2022-2027) comprend des évolutions par rapport au SDAGE précédent (2016- 2021).

Elles portent notamment sur :

- La prise en compte croissante du changement climatique dans la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- La mise en avant du principe de subsidiarité (atteinte des objectifs via les leviers des SAGE) ;
- Le renforcement de la lutte contre l'eutrophisation marine par des actions contre les excès de nitrates ;
- La prise en compte de l'importance des bassins versants dans la qualité des milieux aquatiques, soulignant le rôle des haies et du bocage

## 5. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale est élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le Préfet. Il est doté d'une portée juridique, les décisions dans le domaine de l'eau devant être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

Les principaux enjeux de ce SAGE portent sur :

- La gouvernance de l'eau ;
- La qualité des eaux douces et littorales ;
- La qualité des milieux aquatiques ;
- La quantité disponible.

## 6. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CA GOLFE DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMERATION

Les Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET) ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du I de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

GMVA dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). L'élaboration de ce PCAET a conduit à partager un diagnostic, définir une stratégie, bâtir un programme d'actions, établir un dispositif de suivi, et réaliser une évaluation environnementale stratégique. Courant 2019, le PCAET a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), à la consultation du public ainsi qu'au Préfet de Région et au Président du Conseil régional de Bretagne. Ce plan a été approuvé en Conseil Communautaire lors de la séance du 13 février 2020 pour la période 2020-2025.

Le PCAET a deux grands objectifs :

- Réduire les besoins d'énergie au maximum, par la sobriété et l'efficacité énergétiques
- Couvrir les besoins énergétiques par les énergies renouvelables locales (« 100% renouvelables et plus »).

Il poursuit 13 axes d'intervention :

- Aménager le territoire pour anticiper la transition énergétique et son adaptation au changement climatique ;
- Améliorer la performance énergétique du bâti : Parc de logements ;
- Améliorer la performance énergétique du bâti : Parc tertiaire et industriel ;
- Améliorer la performance énergétique et du confort climatique du bâti : Equipements publics ;
- Agir sur les modes de production, de distribution et de consommation ;
- Agir en faveur d'une mobilité bas carbone ;
- Porter à 32% la part des énergies renouvelables en 2030 ;
- Agir sur la qualité de l'air, la santé et le bien être ;
- Renforcer la capacité de stockage du carbone sur le territoire, la biodiversité et la résilience ;
- Adapter le territoire aux risques lié au changement climatique ;
- Prendre en compte le changement climatique et la transition énergétique dans l'offre touristique du territoire ;

- Animer et assurer la gouvernance du plan ;
- Mobiliser les leviers financiers.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025  
Reçu en préfecture le 20/05/2025  
Publié le  
ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

## 7. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive « Inondations » et adopté en mars 2022.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de l'environnement. Certaines sont communes au SDAGE : leur titre est assorti de la mention « SDAGE 2022-2027 ».

Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le PLU :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

# DIAGNOSTIC DE LOCALISATION

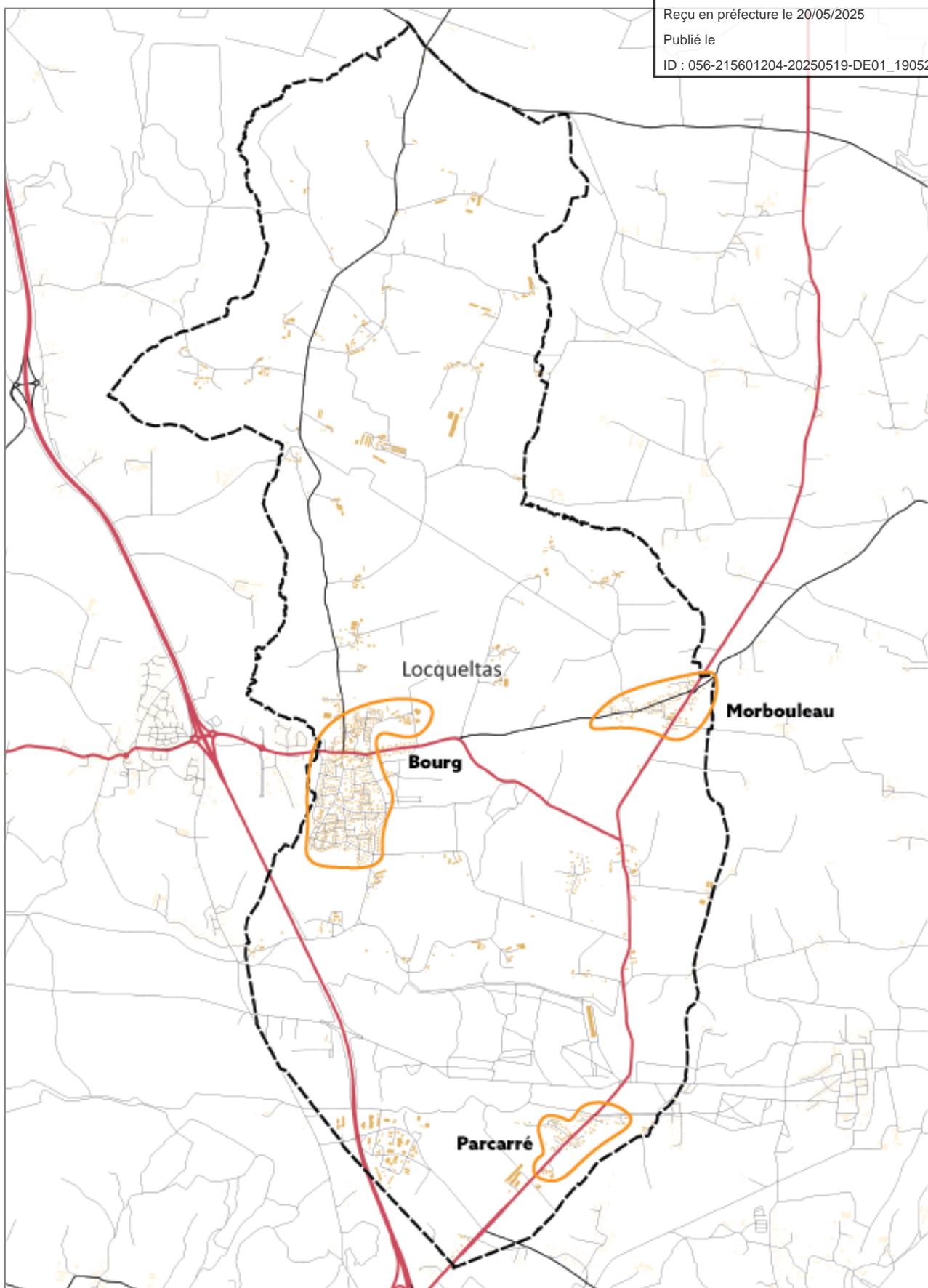
## ORGANISATION DU TERRITOIRE

Locqueltas, commune étendue de 19,46 km<sup>2</sup>, est située au sud du département du Morbihan. Placée à 14 km au nord de Vannes, elle fait partie du nord de la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération.



La commune est traversée à l'ouest par la route départementale 767, qui relie Vannes à Pontivy, en passant par Locqueltas. Elle constitue l'axe principal de la commune. Quelques départementales traversent également la commune : la RD 133 passant par le centre-bourg de la commune ainsi que le hameau de Morbouleau, elle croise la RD 181 au niveau du bourg qui va vers le nord. La RD 778, dans sa trajectoire sud-est termine cette liste en reliant Meucon à Saint-Jean-Brévelay un peu plus au nord. Le réseau viaire est dense sur la commune.

Le tissu bâti de Locqueltas est très dispersé et réparti sur l'ensemble du territoire communal avec la présence de petits hameaux, et de hameaux plus grands comme ceux de Morbouleau (à l'est) et Parcarré (au sud), par conséquent les lieux-dits sont assez nombreux à Locqueltas et reflète d'un territoire réparti de façon homogène.



Organisation territoriale de Locqueltas - Géostudio

## MODE D'OCCUPATION DES SOLS

Locqueltas est une commune à dominante rurale et naturelle, les terres agricoles représentent 65% du territoire communal (soit 12,55km<sup>2</sup>) et les terres naturelles représentent 13% (soit 2,57 km<sup>2</sup>), la commune présente la particularité d'être composée d'un centre bourg et d'une multitude de villages, de dimension plus ou moins importante, répartie sur l'ensemble du territoire communal. Les terres artificialisées occupent 12% du territoire, soit 2,37 km<sup>2</sup>. Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, le Loc'h et ses affluents. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage, représentant 1% du territoire, l'équivalent de 0,24 km<sup>2</sup>. Il existe également des surfaces dites de « défense » regroupant des installations militaires. Elles représentent 9% de la surface de la commune (soit 1,68km<sup>2</sup>).

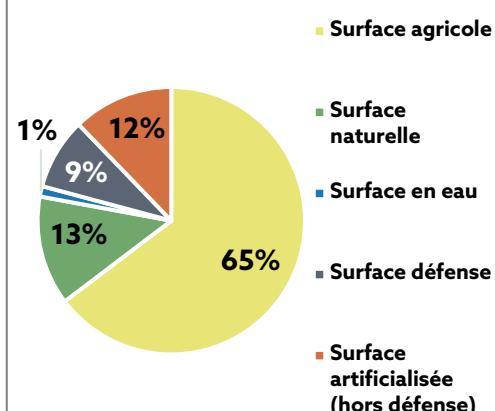
Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

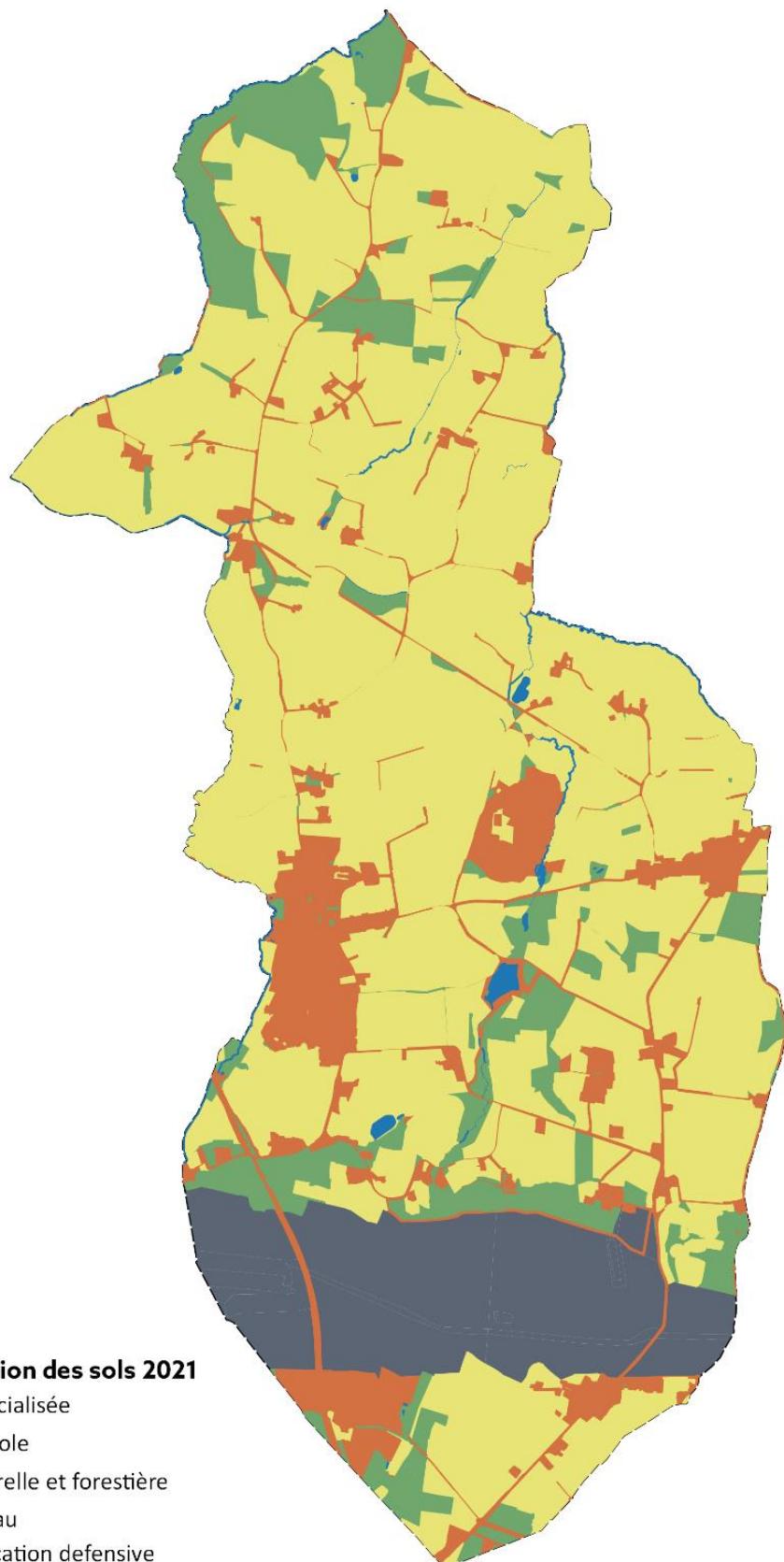
ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

### Mode d'occupation des sols



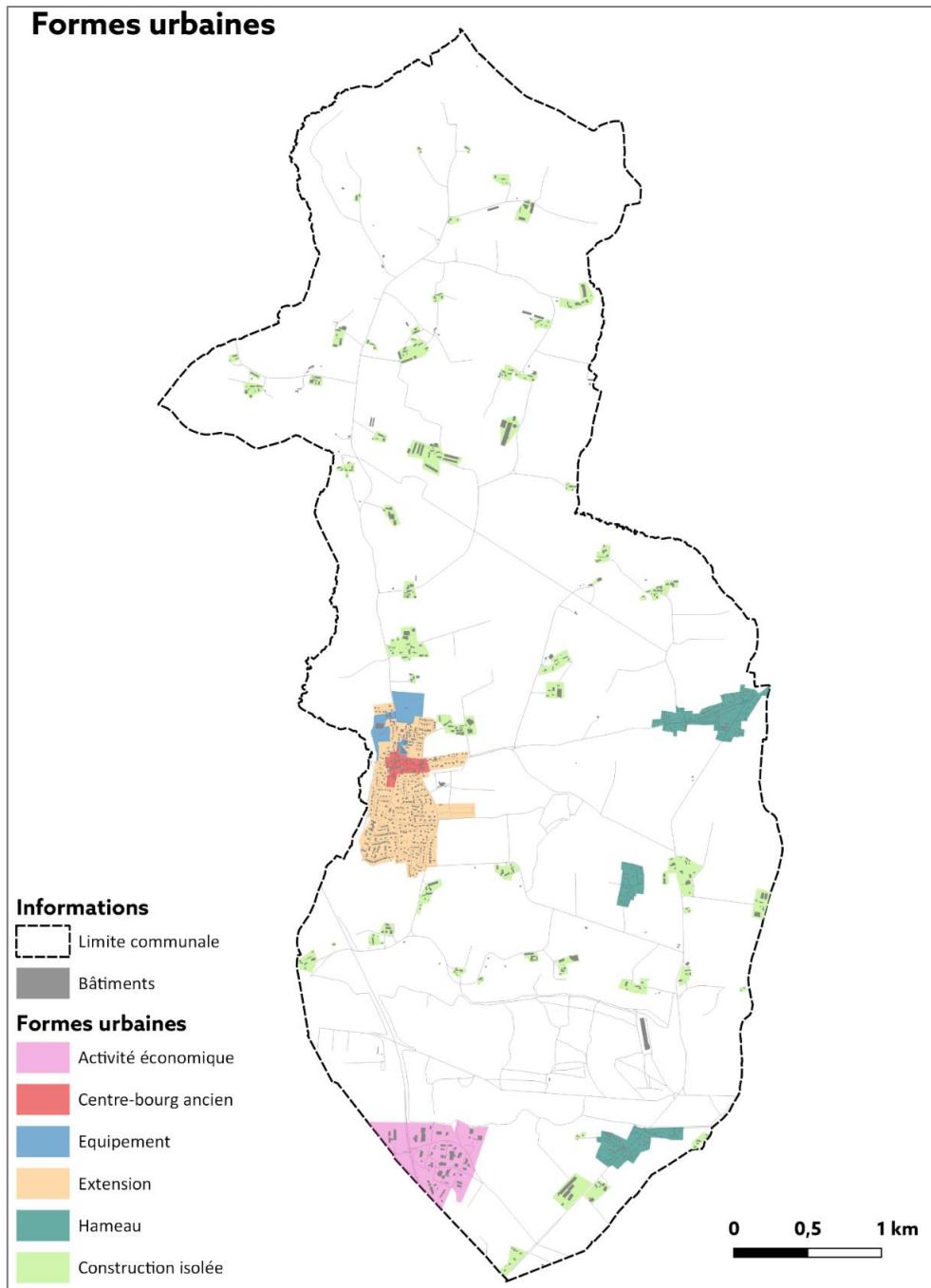
Mode d'occupation des sols sur le territoire de Locqueltas en 2021 - Géostudio

## Mode d'occupation des sols en 2021



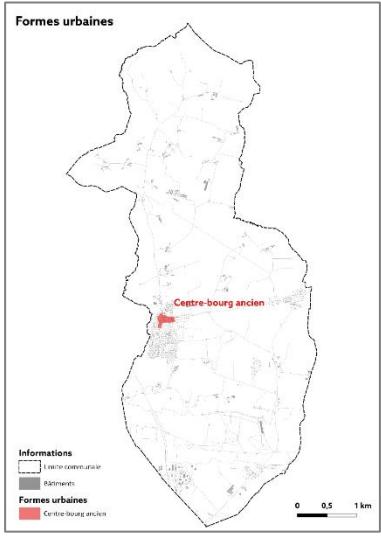
## A. LES FORMES URBAINES

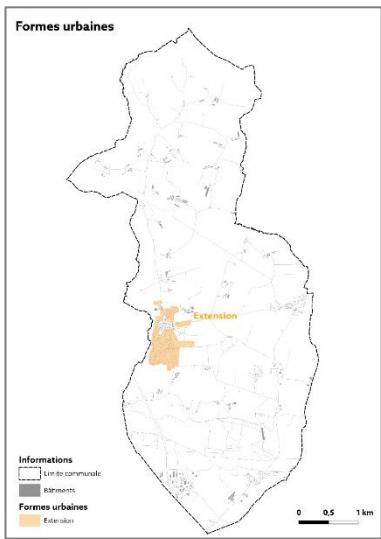
### FORMES GENERALES DE LA COMMUNE – BATIMENTS



**Formes urbaines à Locqueltas - Géostudio**

La commune de Locqueltas est une commune périurbaine qui s'étend sur une surface de 19,46 km<sup>2</sup>. C'est une commune qui a un format linéaire sud/nord. Elle a connu un développement assez spécifique, en extension vers le sud, le nord et désormais vers l'est sous une forme relativement groupée et linéaire. Les extensions se sont faites sous une forme assez générale : le logement pavillonnaire et mitoyen. Une multitude de hameaux et de constructions isolées, liés au passé agricole, sont également dispersés sur l'ensemble de la commune. Des activités économiques et des équipements sont également présents.

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG ANCIEN
<b>DEFINITION ET LOCALISATION</b> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Le centre bourg, s'articule au centre de la commune de Locqueltas.</li> <li>Il est reconnaissable d'un point de vue architectural lorsqu'on le parcourt.</li> <li>La place principale (place de la Mairie) de la commune est nichée en son sein.</li> <li>Elle abrite plusieurs équipements comme la mairie ou l'école privée ainsi qu'une bonne partie des commerces présents sur la commune.</li> </ul>
<b>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Densité résidentielle nette élevée</b> et comprise entre 30 et 35 log./ha en moyenne</li> <li><b>Parcelles de petite taille</b> (parfois moins de 100m<sup>2</sup>), de formes irrégulières et résultantes de découpages très anciens.</li> <li>Bâti assez dense ainsi que des parcelles très largement occupées pour la plupart</li> </ul>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement individuel mais très souvent accolé au moins sur un pan de la construction, voire sur les deux pans latéraux.</li> <li><b>Bâtiments regroupés autour de la place</b>, eux-mêmes généralement alignés sur la rue ou la limite d'emprise publique</li> </ul>
<b>HAUTEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>R+1+C</b> (rez-de-chaussée + un étage + combles) majoritaire</li> <li>Hauteur rapportée à l'égout de toiture oscillant entre 4,5m et 7m selon la hauteur sous plafond des constructions</li> </ul>
<b>FORMES DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Façade imposante et épurée, régulièrement composée de pierres, sans découpage ni décroché</li> <li>Bâtiment souvent de forme rectangulaire assez simple, et comprenant des toitures assez hautes et pentues</li> <li><b>Ouvertures en façade ordonnées</b> et respectant un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs.</li> <li>Constructions exprimant le passé de la commune et incarnant son patrimoine, témoin d'un caractère aux origines rurales. L'usage de la <b>pierre</b> marque le paysage bâti.</li> </ul>

CARACTERISTIQUES	EXTENSION SOUS FORME PAVILLONNAIRE
<b>DEFINITION ET LOCALISATION</b> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction d'un pavillon résonne comme une accession à la propriété et à l'indépendance pour un ménage qui peut ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté, ainsi que d'un jardin (liberté, espace extérieur à soi, ...).             <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit à travers une opération groupée (lotissement) qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtrir,</li> <li>Soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement (ex : un ménage acquiert un terrain constructible et y implante son pavillon).</li> </ul> </li> </ul>
<b>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Densité plus faible que dans le centre-bourg</b> car les bâtiments des zones pavillonnaires sont de hauteur moindre. Tendance à l'augmentation de la densité en raison de l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain.</li> <li><b>Tissu bâti composé de pavillons se révélant très homogène</b>, avec des parcelles à la forme très géométrique (rectangulaire) et similaire, très ordonnée et traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons.</li> </ul>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les habitations sont souvent disposées en quinconce</b> de façon à limiter les vis-à-vis et à préserver l'intimité dans les jardins.</li> <li>Les constructions sont ainsi <b>implantées plus ou moins en milieu de parcelle</b> avec un retrait par rapport à l'emprise publique</li> <li>Jardin autour de la construction ou espace enherbé aux largeurs variables</li> <li>Les terrains sont presque systématiquement clôturés par un muret, un grillage et/ou une haie marquant ainsi la séparation entre les espaces privés et publics.</li> </ul>
<b>HAUTEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles : la plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmontées d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bains.</li> <li>Hauteur variant ainsi entre 3 et 6 m la plupart du temps, voire est parfois inférieure à 3m.</li> </ul>

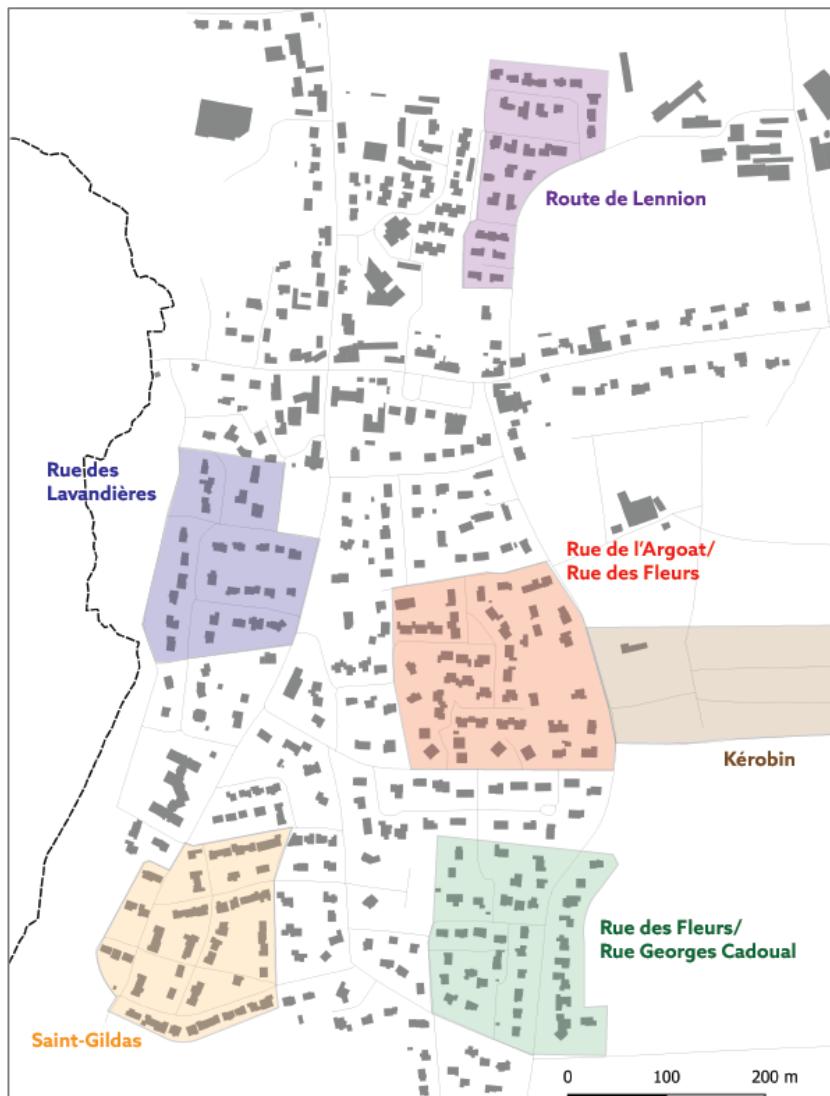
## CARACTERISTIQUES

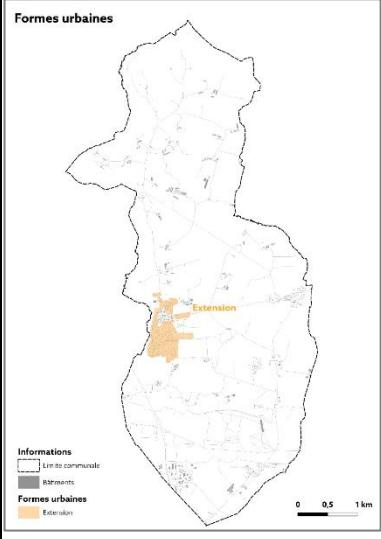
## EXTENSION SOUS FORME DE PAVILLONNAIRE

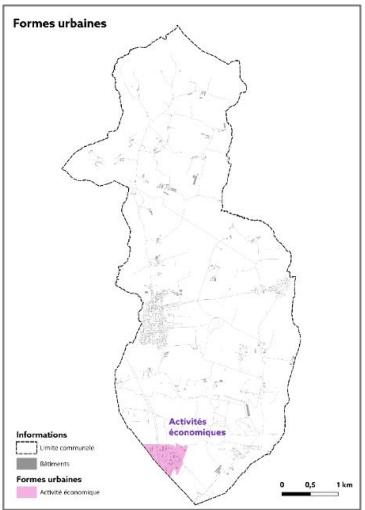
## FORMES DES CONSTRUCTIONS

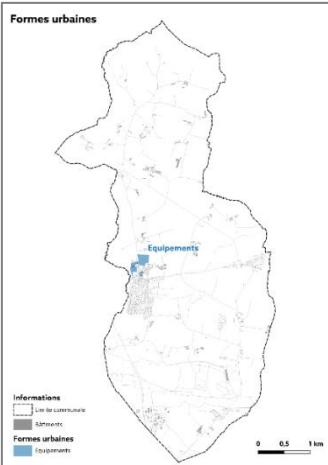
- Forme relativement simple, avec une ~~empreinte au sol sous forme de~~ ~~carré ou de rectangle~~.
- Certains pavillons adoptent des **décrochés** qui leur confèrent un style architectural plus personnalisé.
- Forme des pavillons facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des parcelles à la géométrie similaire.
- **Toitures en majorité à deux pans**, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans. Elles peuvent comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».

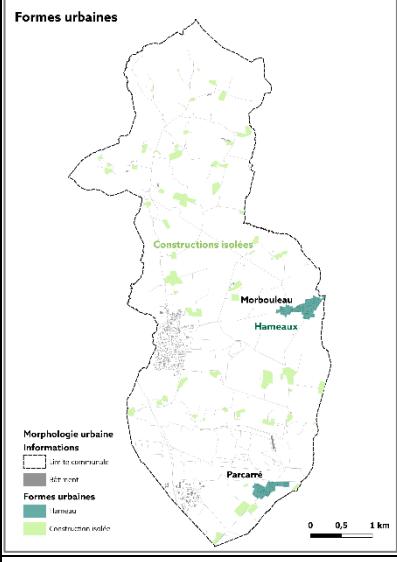
Secteur	Date de création	Densité (log/ha)	Moyenne m <sup>2</sup> par logement
Saint-Gildas	2016/2017	18	100
Entre Rue des Fleurs et Rue de l'Argoat	1980/1990	17	110
Route de Lennion/Rue du Bois d'Amour	2012/2013	14	120
Entre Rue des Fleurs et Rue Georges Cadoual	1990/2000	12	110
Rue des Lavandières	2004/2005	11	110
Kérobin	2020/2022	17	Non renseigné



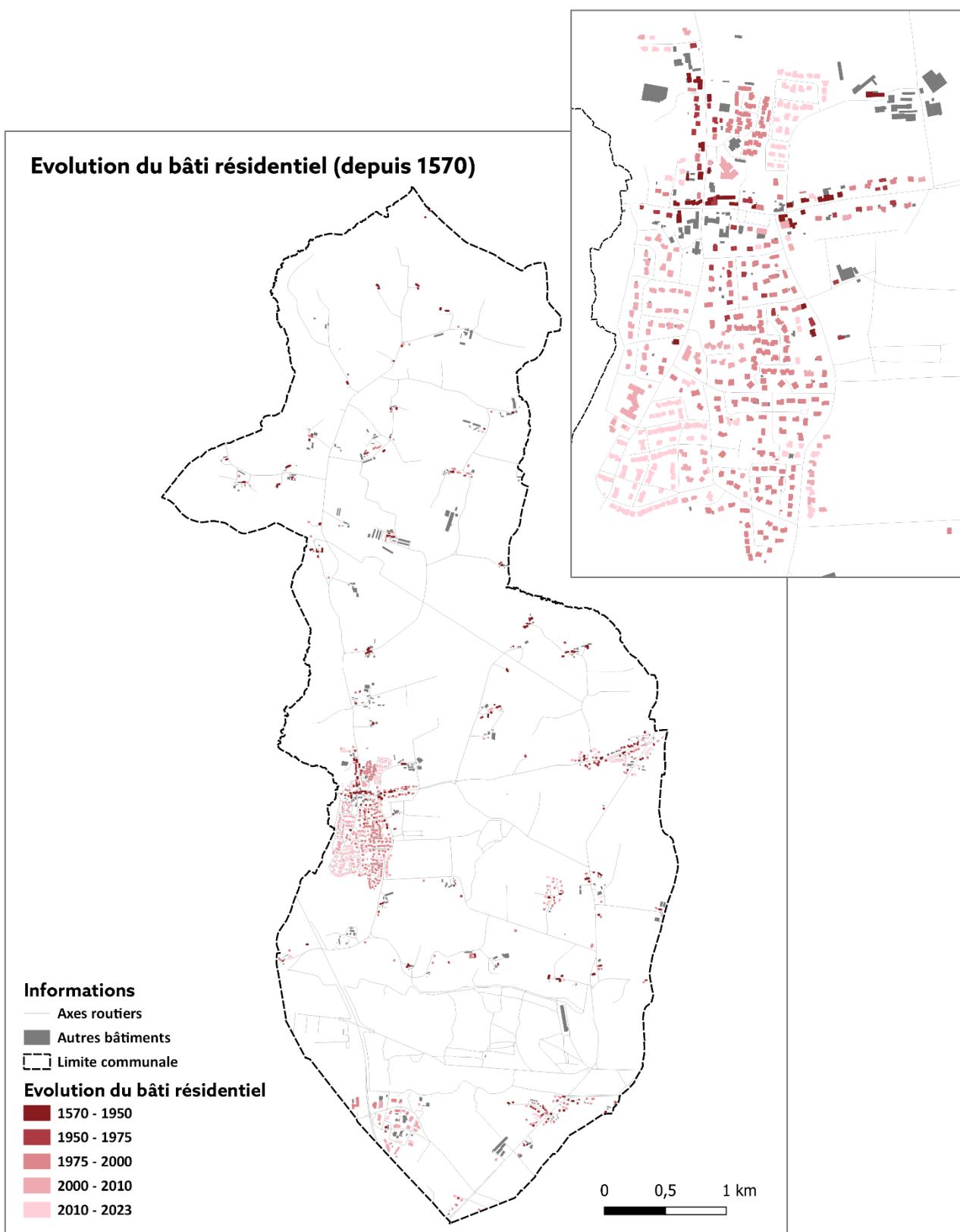
CARACTERISTIQUES	EXTENSION SOUS FORME MITOYENNE
<b>DEFINITION ET LOCALISATION</b> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selon certains endroits, l'habitat individuel peut se présenter sous la forme d'un <b>groupement d'habitations</b>.</li> <li>• Ce modèle, développé à partir des années 1950 en France, a pour objectif de réduire les coûts de construction et se caractérise par des logements présentant une certaine unité architecturale et une mitoyenneté sur au moins une façade.</li> </ul>
<b>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Implantation resserrée sur des terrains de superficie plus restreinte</b>, présentant une densité résidentielle qui peut être de deux à six fois plus élevée que celle des logements individuels pavillonnaires.</li> <li>• <b>Forme des parcelles adopte une géométrie assez simple</b> (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation.</li> <li>• La desserte des parcelles se fait de la même façon que les logements individuels pavillonnaires par le biais de voies en boucles ou en impasse.</li> </ul>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les logements sont accolés au moins deux par deux</b>, implantées légèrement en retrait de l'espace public.</li> <li>• Les voies de desserte interne peuvent également s'accompagner de petites places ou placettes dédiées bien souvent au stationnement des véhicules.</li> </ul>
<b>HAUTEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements individuels groupés <b>ne comprennent jamais plus de deux niveaux d'habitation, soit avec un étage (R+1) surmonté de combles aménageables ou non</b>.</li> <li>• Hauteur mesurée au faîte (point le plus haut) dépasse rarement les 8 à 9m, variant selon la présence ou non d'un étage.</li> <li>• Toiture des constructions se révèle très pentue, avec un faîte (point le plus haut) assez élevé.</li> </ul>
<b>FORMES DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le gabarit R+1 avec un toit ardoise à double pente, et la mitoyenneté au moins sur une façade sont les formes les plus retrouvées au niveau mitoyen.</li> <li>• Toutes les autres composantes architecturales font l'objet de variations d'une construction à l'autre : les combles peuvent ou non être aménagés.</li> <li>• Ouvertures en façade dotées de volets latéraux, de balcons, etc.</li> </ul>

CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
<b>DEFINITION ET LOCALISATION</b> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'activité économique présente sur la commune se partage entre les activités artisanales et agricoles. Ces deux catégories d'activités ont besoin de bâtiments pour leur fonctionnement et le stockage du matériel utilisé.</li> <li>• Une seule zone économique : La zone artisanale de Keravel.</li> </ul>
<b>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• On retrouve dans la zone artisanale de Keravel un coefficient d'occupation des sols moyens d'environ 0,2 à 0,3.</li> <li>• Cette faible occupation des terrains à vocation économique s'explique par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours.</li> <li>• Le pourcentage d'espaces de nature ou espaces verts s'avère peu important.</li> </ul>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sein des zones d'activités artisanales, les parcelles sont de formes plutôt homogènes, principalement rectangulaires.</li> <li>• <b>Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle</b> et maintiennent des zones non bâties tout autour, ce qui explique là encore la faible emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains qu'elles occupent.</li> </ul>
<b>HAUTEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions au sein des zones d'activités se caractérisent par des hauteurs assez homogènes entre les bâtiments, de l'ordre de 7 à 8m au point le plus haut.</li> </ul>
<b>FORMES DES CONSTRUCTIONS</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en interne et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de <b>forme rectangulaire, avec des toitures à pans pour les bâtiments artisanaux</b>.</li> <li>• Des toits plats se retrouvent au niveau des bâtiments, si bien que la forme des toits se révèle variée dans la rue Pierre et Marie Curie.</li> <li>• Les façades sont quant à elles souvent <b>composées en tôle</b>, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constitue des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité artisanale.</li> </ul>

CARACTERISTIQUES	EQUIPEMENTS
<b>DEFINITION ET LOCALISATION</b> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Les équipements peuvent être aussi bien scolaires, sociaux, comme relever du milieu de la santé que des sports et loisirs.</li> <li>Les matériaux employés ne sont pas forcément les mêmes que ceux utilisés dans les secteurs bâtis anciens. Selon leurs fonctionnalités, ils requièrent des formes architecturales ou des matériaux spécifiques ce qui peut provoquer une rupture architecturale entre la trame urbaine historique de la commune et les secteurs dédiés aux équipements.</li> </ul>
<b>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le coefficient d'emprise au sol (CES) des bâtiments et des équipements reste assez faible (0,3), expliqué par le fait qu'un équipement doit accueillir du public, ce qui implique notamment des espaces de stationnement et de plein air, notamment pour les écoles et équipements sportifs.</li> </ul>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presque systématiquement implantés en retrait de l'emprise publique et des limites séparatives de propriété.</li> <li>Ils sont conçus pour permettre les circulations autour des constructions, pour faciliter l'intervention des secours et l'évacuation du public en cas de sinistre.</li> <li>Les parcelles sont de formes et de tailles très variées, selon l'importance et l'usage de l'équipement concerné.</li> </ul>
<b>HAUTEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les hauteurs sont très variables : un bâtiment ancien est souvent coiffé d'une toiture à pan avec une hauteur sous combles importante. La fonction de l'équipement peut également expliquer des différences de hauteurs. Par exemple, les équipements dédiés aux sports couverts ont besoin d'une grande hauteur de plafond, tandis que les équipements plus administratifs ou scolaires n'ont en théorie pas besoin d'une telle hauteur pour fonctionner.</li> </ul>
<b>FORMES DES CONSTRUCTIONS</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>La toiture des constructions varie selon les époques de réalisation : certains équipements anciens comportent malgré tout une toiture à pans étant construits à une époque où les toits plats n'existaient pas.</li> <li>Les équipements sportifs sont fréquemment composés de matériaux légers tels que tôles en acier ou aluminium, toitures en zinc. Le béton est en parallèle très utilisé pour la constitution des murs et soubassements.</li> <li>Locqueltas apporte une touche particulière à ces équipements avec la présence de toitures à deux pans séparé par un espace creux au milieu du bâtiment. Ce format se retrouve sur de nombreux équipements de la commune (Mairie, Restaurant scolaire, Ecole...)</li> </ul>

CARACTERISTIQUES	HAMEAUX												
<b>DEFINITION ET LOCALISATION</b> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Ils sont généralement implantés le long des axes de communication, notamment le long des routes départementales et proche des chemins communaux. Le paysage a fortement été façonné par l'activité agricole présente sur la commune.</li> <li>Les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole demeure encore présente pour certains et pour d'autres elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.</li> </ul>												
<b>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selon le contexte dans lequel il s'inscrit, la densité résidentielle varie légèrement et se révèle en général un peu moins élevé dans le cas d'un hameau.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="711 983 1346 1118"> <thead> <tr> <th>Secteur</th><th>Densité (log/ha)</th><th>Moyenne m<sup>2</sup> par logement</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Morbouleau</td><td>17</td><td>110</td></tr> <tr> <td>Parcarré</td><td>13</td><td>110</td></tr> <tr> <td>Lann Vihan</td><td>10</td><td>130</td></tr> </tbody> </table>	Secteur	Densité (log/ha)	Moyenne m <sup>2</sup> par logement	Morbouleau	17	110	Parcarré	13	110	Lann Vihan	10	130
Secteur	Densité (log/ha)	Moyenne m <sup>2</sup> par logement											
Morbouleau	17	110											
Parcarré	13	110											
Lann Vihan	10	130											
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces hameaux sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse.</li> <li>Les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre.</li> <li>Les parcelles restent assez diversifiées, de la grande parcelle anciennement agricole à la petite parcelle le long de la route, restant assez rares. Les bâtiments sont implantés le plus souvent dans le milieu de la parcelle offrant un jardin autour du logement.</li> </ul>												
<b>HAUTEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauteurs relativement faibles : La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmonté d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bain.</li> <li>La hauteur à l'égout de toiture varie ainsi entre 3 et 6m, voire est parfois inférieure à 3m.</li> </ul>												
<b>FORMES DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les hameaux, la plupart des bâtiments adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré, de rectangle ou de polygone. La forme est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec au milieu de grandes parcelles agricoles, un maillage composé de formes multiples plus petites.</li> <li><b>La majorité des toitures sont à deux pans</b>, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans avec des toitures pouvant comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».</li> </ul>												

### a) Les évolutions passées



Les regroupements bâtis (centre-bourg, hameaux) qui composent aujourd'hui la commune de Locqueltas se sont construits progressivement au fil des décennies, certaines ayant été plus riches en constructions nouvelles que d'autres. La carte illustre ces différentes étapes du développement urbain qu'a connu la commune depuis 1570.



Les secteurs historiques apparaissent très clairement au niveau de ce qui s'apparente au centre-bourg, à savoir la place de la Mairie et avec la rue de la fontaine ainsi que la rue de la croix Lennion, le long de la RD767 et la route de Bignan le long de la RD181. Le centre historique s'est formé autour de ces deux axes. Quelques hameaux isolés se sont rajoutés au sud de la RD767 pour former un noyau historique.

Locqueltas s'est développée de façon progressive, au gré d'opérations successives et constructions au coup par coup.

## ANNEES 50 A 70

Un développement urbain s'est engagé vers le nord et le sud (au niveau des routes Américaine et de Bignan).

## ANNEES 90 A 2000

Ces années ont été le théâtre du fort développement de l'urbanisation sur la commune. Sur cette période, l'entité historique s'étend de façon nette, à la fois vers le sud (chemin du calvaire, rue des libellules, ...) mais aussi vers le nord-est (route de Lennion). Les entités centrales commencent à former un bloc compact et les grands hameaux (Morbouleau, Parcarré) continuent de croître leur nombre d'habitations.

## DEPUIS LES ANNEES 2000

Depuis les années 2000, les constructions nouvelles à Locqueltas sont en fait venues combler les espaces encore libres au sein de l'enveloppe urbaine constituées avec notamment l'avènement du pavillonnaire et des nouvelles formes d'habitats (mitoyenneté). Du côté des hameaux, les secteurs de bâti ancien sont là aussi bien visibles et témoignent d'un passé agricole, en particulier au niveau de Morbouleau et de Parcarré. Les hameaux se sont bien étendus depuis 1950.

## b) Les principes d'évolution

### FAVORISER LA DENSIFICATION

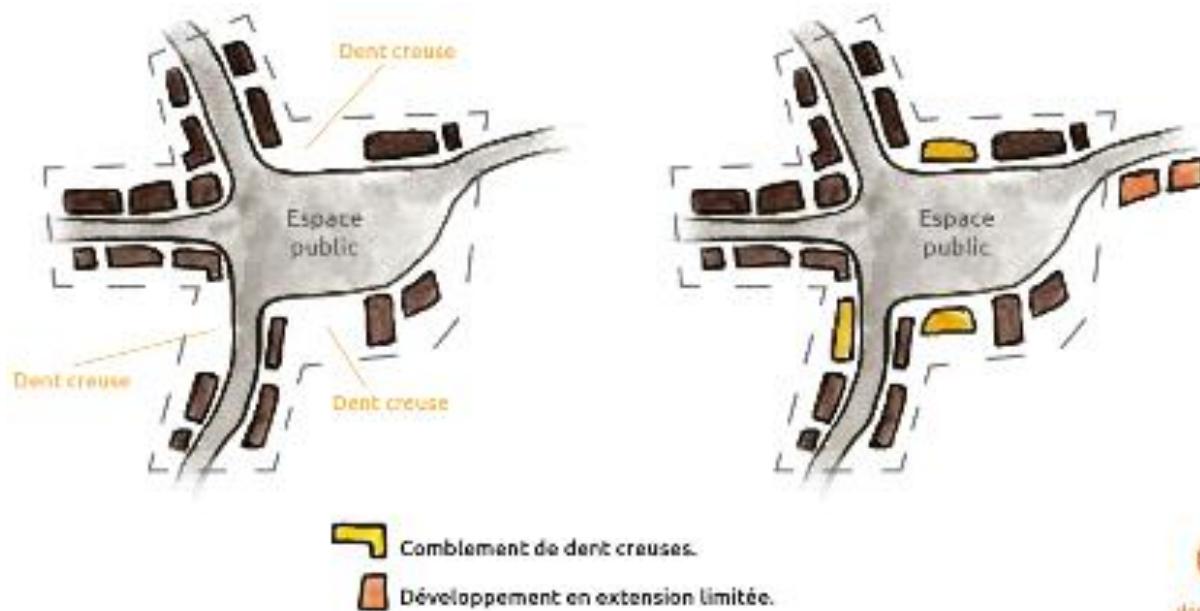
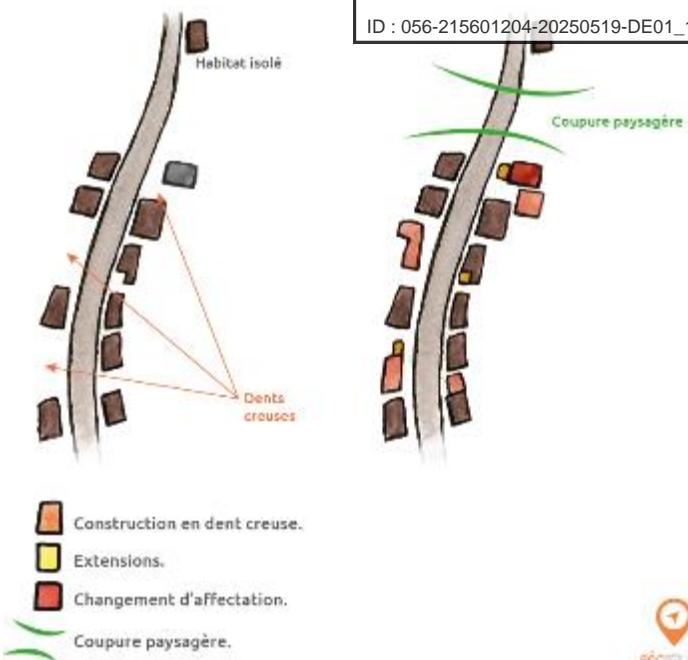
Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâties entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.



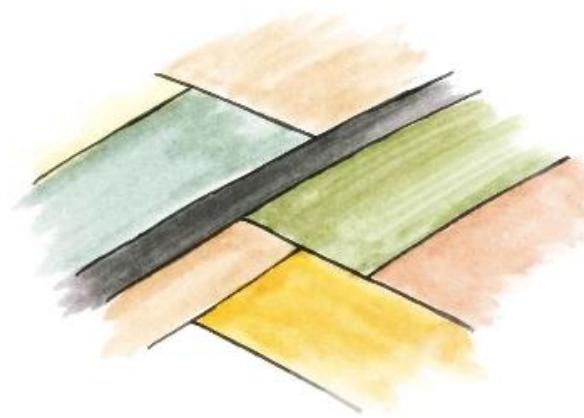
### Intégration de nouvelles constructions au sein du village



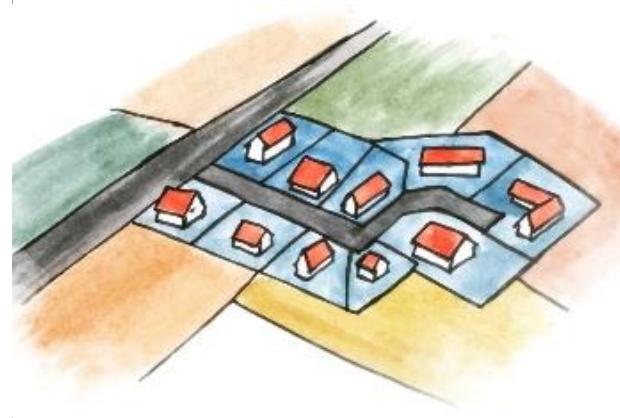
Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg



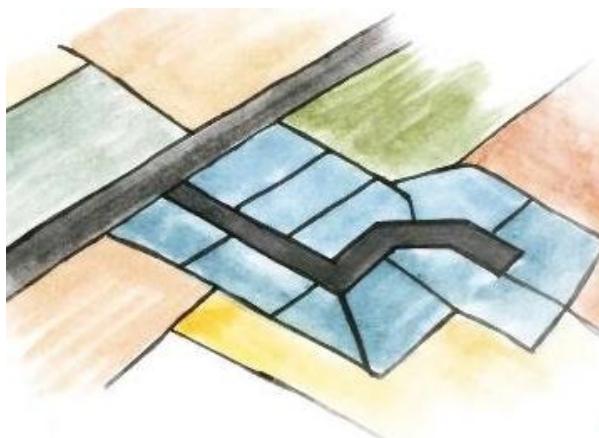
1) Le parcellaire agricole initial



3) Un site d'habitat isolé



2) Un aménagement « posé »



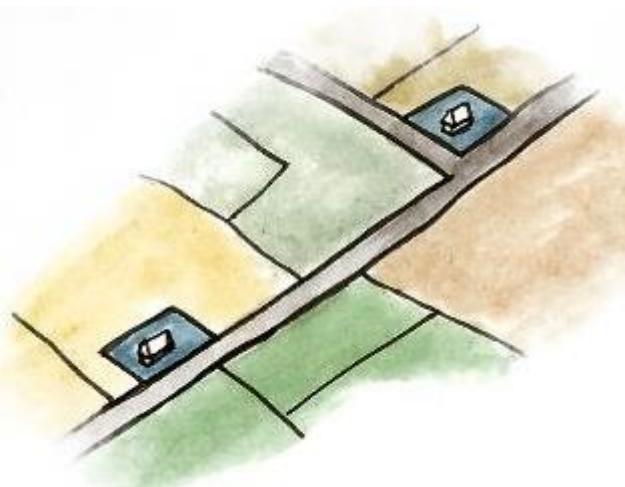
4) Une « collection » de lotissements « objets »



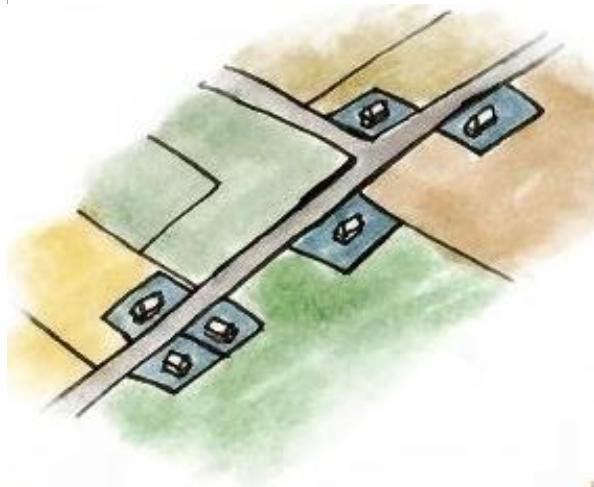
#### Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

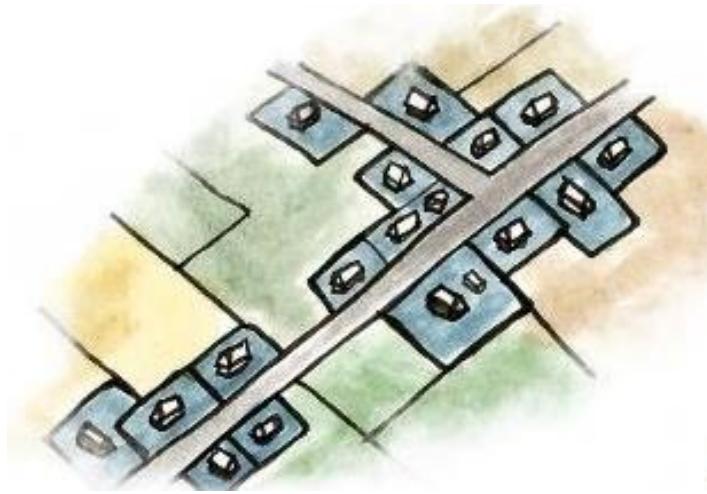
## 1) Le site initial agricole et de bâti isolé



## 2) Un mitage au « coup par coup »



## 3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- Une extension sans limite.
- Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

Depuis la loi SRU de décembre 2000, la gestion économe des espaces est devenue un des piliers de la planification territoriale. Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. C'est la condition première d'un développement durable des territoires, tel que préconisé depuis la Loi SRU, et réaffirmé par les Lois Grenelle et ALUR. C'est ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui fixe les objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme énonce « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ».

Selon l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces. Il justifie les objectifs chiffrés de modération et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La région Bretagne, dans le cadre de la loi Climat et Résilience (aout 2021) et de la révision du SRADDET, la région Bretagne a développé un système d'observation et d'analyse de l'occupation des sols (MOS). S'inspirant des outils développés par des agences d'urbanisme, il est évolutif et s'appuie sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes. Les données mobilisées étant, pour la plupart, disponibles à une fréquence annuelle, il permet un suivi régulier de l'évolution de l'occupation du sol. En ce sens, il constitue un nouveau référentiel d'observation foncière au service des politiques d'aménagement et permet de répondre à l'obligation faite aux collectivités :

- de mesurer la consommation d'espace au cours des 10 ans qui précèdent l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme,
- d'évaluer périodiquement la mise en œuvre de ces documents.

Le MOS repose sur un **travail fin de photo-interprétation** (images satellites). Derrière, le travail du photo-interprète repose sur un ensemble de règles définissant les **catégories d'occupation du sol** (nomenclature), qui permet d'assurer une certaine objectivité avec la définition de caractéristiques.

Afin d'accompagner les collectivités dans la définition des premiers enjeux de sobriété foncière, la Région Bretagne, dans le cadre de la révision du SRADDET, met à disposition un premier jeu de données de consommation d'espace : le MOS 2011 et le MOS 2021. Les données comprennent une classification en plusieurs catégories permettant d'affirmer ou non si une parcelle est considérée comme consommé durant les 10 dernières années ou non. Une parcelle est dite « consommée » si durant les dix dernières années, elle change de catégorie passant d'un état d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier à un état dit »urbanisée ».

Dans ce cas, elle comptera comme consommation foncière.

### a) Consommation foncière

Au global, l'urbanisation à Locqueltas a engendré une consommation de 13,41 ha entre 2011 et 2021 dont :

- Les zones urbanisées en extension avec une consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**9,55 ha**)
- Les zones urbanisées en densification n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (**3,86 ha**)

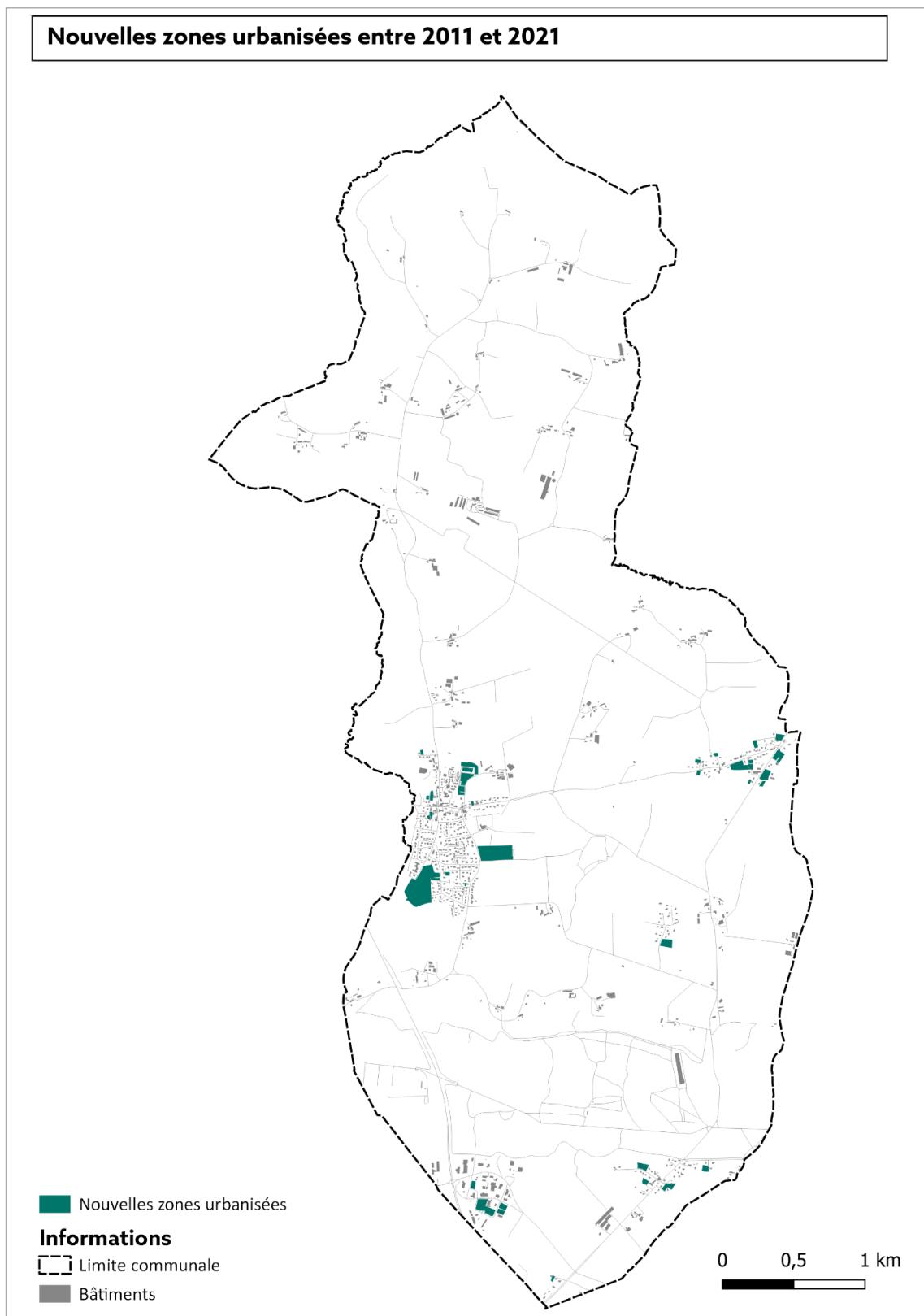
Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

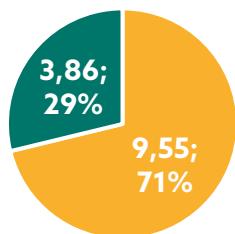
ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Selon le MOS 2011 et 2021, 9,55 ha de consommation foncière des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été recensés entre 2011 et 2021, à Locqueltas.



## Consommation foncière des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021

Consommation foncière entre 2011 et 2021 (en ha)



- Consommation ENAF
- Pas de consommation ENAF

### Informations

□ Limite communale

■ Bâtiments

### Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

■ Oui

■ Non

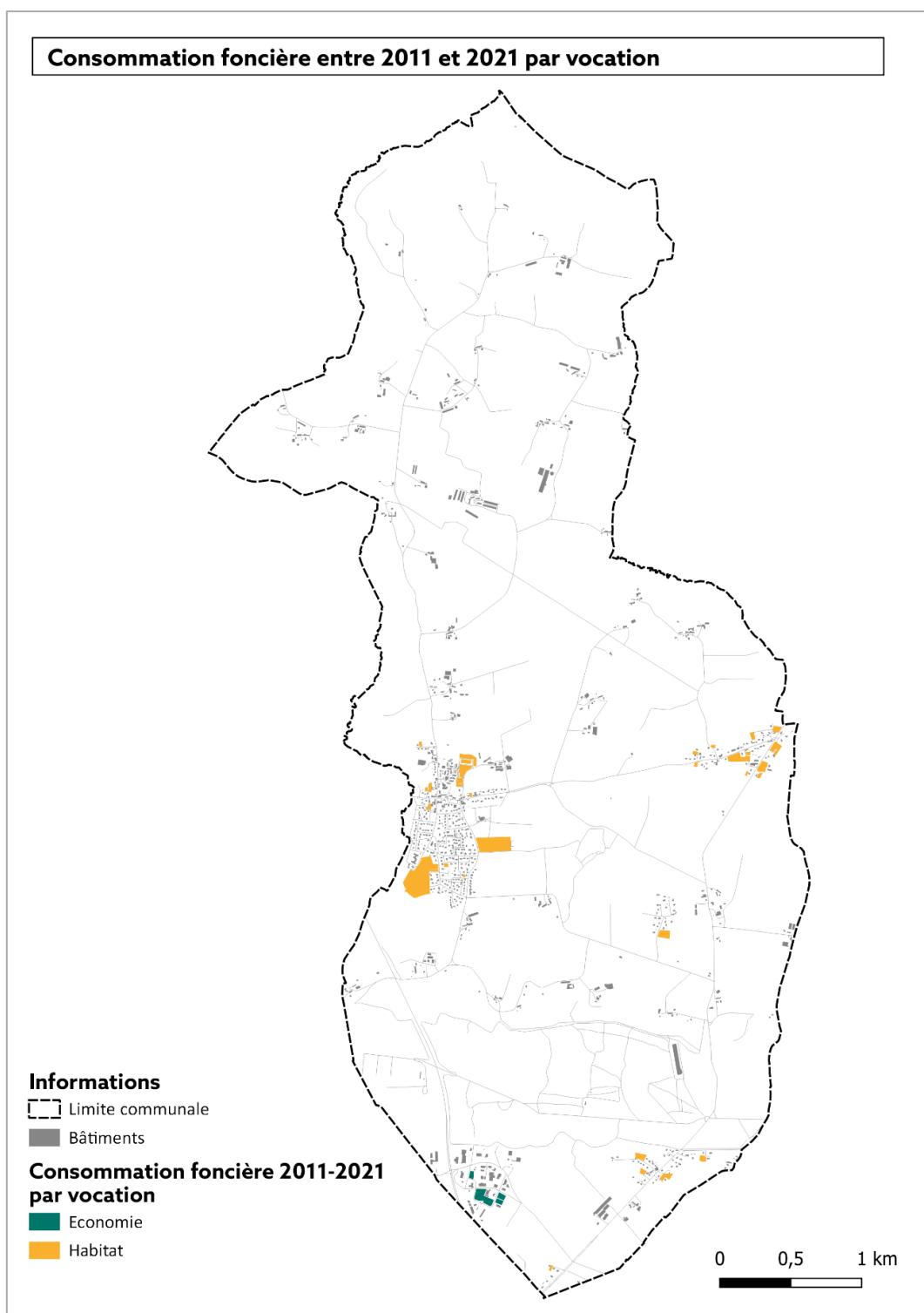
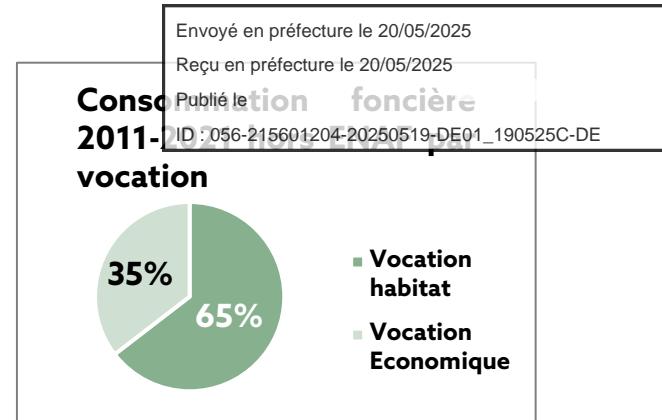
0 0,5 1 km

## b) Consommation foncière par vocation

Les 9,55 ha de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières ont permis d'accroître l'offre de logements.

Hors ENAF, 3,86 ha de terres entre 2011 et 2021 ont été consommées dont :

- 2,49 ha à vocation habitat
- 1,37 ha à vocation économique



### c) Consommation foncière par terres consommées

Parmi 9,55 ha de consommation foncière ENAF entre 2011 et 2021 dont :

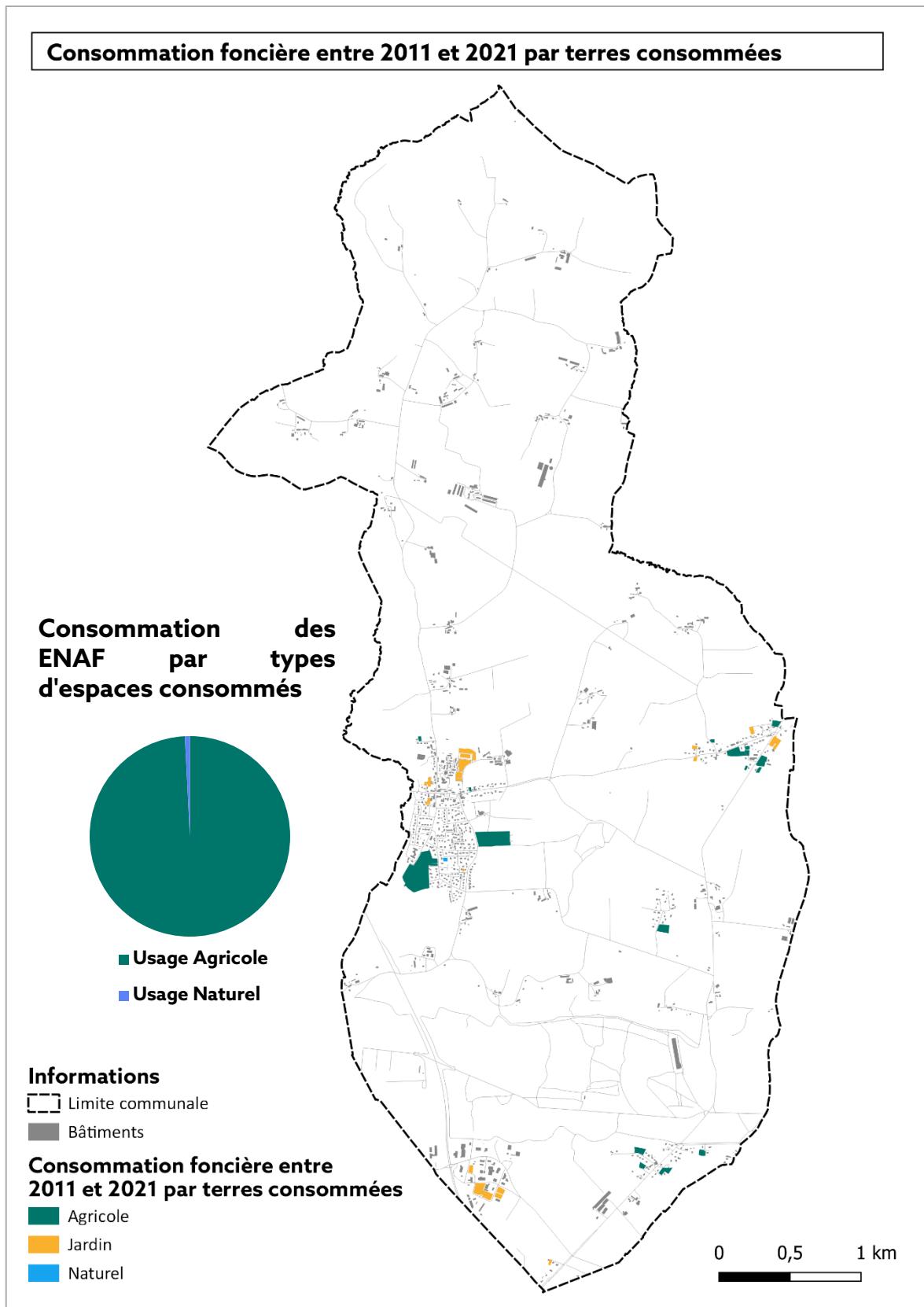
- 9,48 ha de consommation de terres agricoles
- 0,07 ha de consommation de terres naturelles

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



Le potentiel foncier consiste à analyser les possibilités de densification des ~~secteurs batis ayant vocation à~~ accueillir de nouvelles constructions.

L'analyse du potentiel foncier de Locqueltas s'appuie sur la méthode mise en place par GMVA, qui est précisée dans le guide : « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants** », élaboré en 2017. Cette méthode comprend plusieurs étapes :

### a) La définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine a été définie par GMVA, en 2020.

Extrait du guide méthodologique du « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants** », élaboré par GMVA en 2017 – page 15.

- « Identifier les secteurs d'analyse »

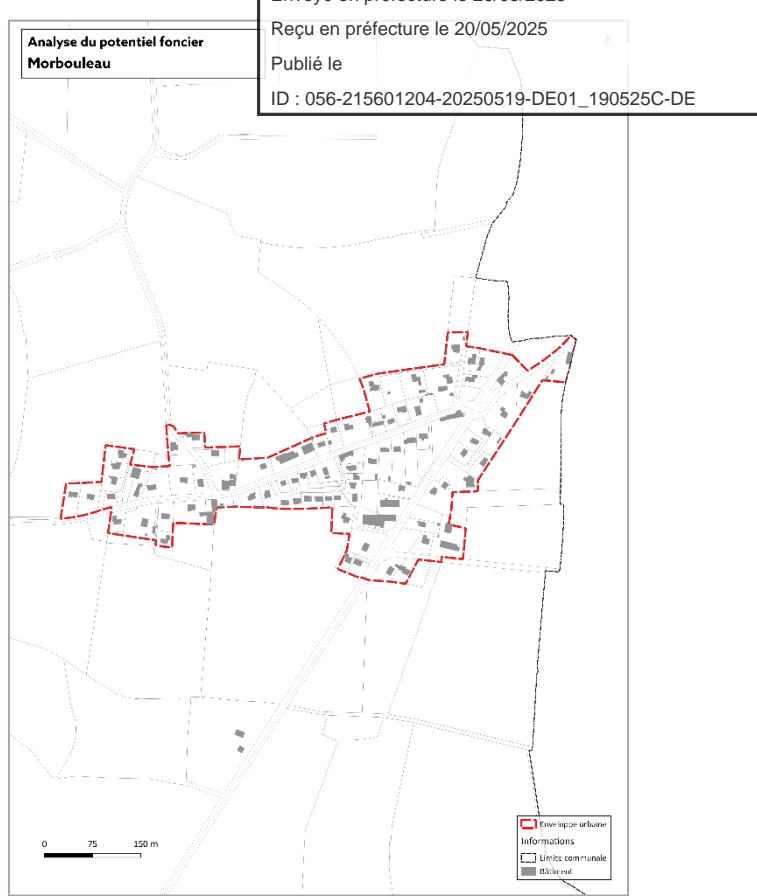
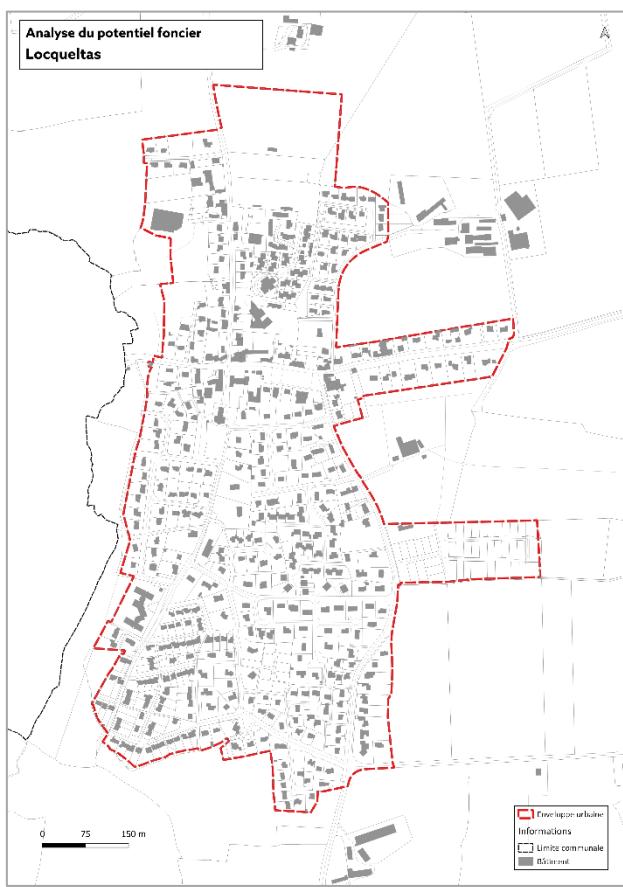
*Pour identifier le potentiel foncier dans le tissu urbain, il faut au préalable qualifier ce qui constitue l'urbain sur un territoire. En effet, l'identification du potentiel foncier ne se fait pas sur l'ensemble de la commune, mais uniquement sur les secteurs agglomérés qu'il convient de déterminer.*

*En fonction de l'évolution historique du territoire communale, plusieurs secteurs d'urbanisation peuvent être identifiées sur une commune : l'agglomération (la ville ou le bourg), les villages et plus ponctuellement les secteurs urbanisés denses en milieu rural.*

- « Délimiter l'enveloppe agglomérée »

*« L'enveloppe agglomérée délimite l'ensemble des espaces urbanisés contigus, qui peuvent avoir des vocations diverses (habitat, économique, loisirs, etc.). La caractérisation de l'enveloppe agglomérée est fondée sur le critère d'une continuité de bâti. Il s'agit d'aboutir à un périmètre restreint, en s'appuyant sur différents critères, notamment une distance maximale entre bâti. Elle est délimitée pour chaque secteur d'analyse. C'est une étape indispensable car cette enveloppe constitue le périmètre au sein duquel seront identifiés les potentiels de densification et renouvellement urbain. Toute urbanisation à l'extérieur de cette enveloppe agglomérée sera considérée comme de l'extension de l'urbanisation. »*

Cette analyse a permis d'actualiser l'enveloppe urbaine, en intégrant les nouvelles constructions et en modifiant quelques contours.



Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



*Définition des enveloppes urbaines pour les différents secteurs d'analyse*

## b) Le repérage du potentiel

Extrait du guide méthodologique du « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants, élaboré par GMVA en 2017 – page 15.**

« Au sein du l'enveloppe agglomérée identifiée, la poursuite du travail consiste en un repérage de l'ensemble du potentiel foncier existant. Cette identification est réalisée dans un premier temps de manière exhaustive. La prise en compte des contraintes notamment environnementales ou réglementaires, est réalisée dans un second temps. A cette étape, il s'agit d'identifier les dents creuses, les ensembles de parcelles densifiables et les cœurs d'îlots. »

Le potentiel foncier a été repéré par GMVA en 2017.

Dans un premier temps, il s'est agi de le mettre à jour :

- En supprimant tout le potentiel mobilisé et donc construit depuis 2017.
- En supprimant les secteurs soumis à un risque environnemental (par exemple : risque inondation identifié au PPRI)
- Ensuite, une réunion a été organisée pour analyser et valider le potentiel repéré : Le 27 avril 2023, avec les services de l'agglomération, les élus membres de la commission urbanisme et les techniciens de Locqueltas. Pendant ces réunions, chaque potentiel identifié a été analysé afin de mesurer sa pertinence : les réseaux sont-ils présents et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions ? Quel est l'accès au potentiel ?
- Ce potentiel est mis à jour au fur et à mesure de la procédure de révision.

## c) La définition d'une dureté

Extrait du guide méthodologique du « **potentiel foncier et immobilier dans les tissus urbains existants, élaboré par GMVA en 2017 – page 15.**

« Après le travail préalable de définition du potentiel foncier brut, il apparaît indispensable d'effectuer un travail approfondi d'analyse de celui-ci, dans un premier temps avec l'identification de la dureté foncière. La dureté foncière désigne la facilité ou non à mobiliser le potentiel foncier recensé pour une opération urbanisation future. Plus cette dureté est élevée, plus le foncier sera difficile à mobiliser à court terme. Elle va être définie au niveau de chaque secteur de potentiel foncier, en fonction de critères définis. »

- Les critères suivants ont été pris en compte :
  - Le nombre de parcelles présentes dans le secteur,
  - Le nombre de parcelles bâties incluses notamment pour partie dans le secteur,
  - Le nombre de parcelles ayant accès à une voirie,
  - Le nombre de propriétaires dans le secteur,
  - Le nombre de propriétaires occupants dans le secteur,
  - Le nombre de propriétaires en indivision dans le secteur,
  - Autres contraintes sur le secteur (ex : canalisation enterrée, proximité immédiate avec une route départementale fréquentée)

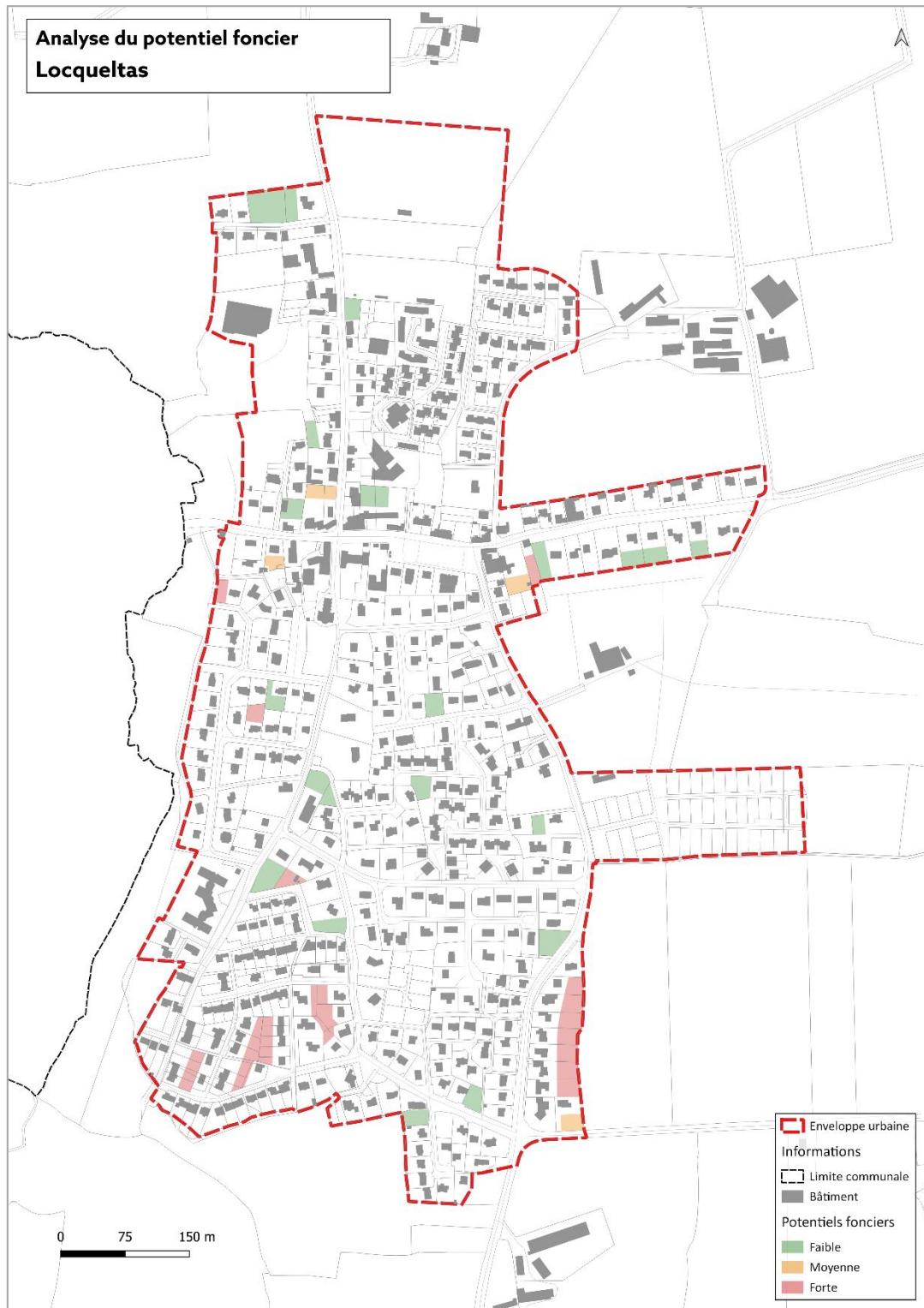
Les critères sont cumulatifs, ils permettent d'attribuer une note à chaque potentiel repéré, et la note obtenue permet de définir la dureté du potentiel.

Lorsque le potentiel est qualifié de dureté faible (en vert sur la carte suivante), cela signifie qu'il est facilement mobilisable, aucune rétention n'est appliquée.

Lorsqu'il est défini comme dureté moyenne (en orange sur la carte suivante), il est plus difficile à mobiliser mais rien d'impossible, un taux de rétention de 50% est appliqué, c'est-à-dire que, de manière théorique, un logement sur deux sera construit.

Enfin, un potentiel repéré comme dureté forte (en rouge sur la carte suivante) s'avère très difficile à mobiliser voire impossible au regard de critères objectifs (accessibilité, topographie, etc.). Par conséquent, aucun potentiel de logement n'est dégagé des secteurs identifiés comme dureté forte.

Les espaces verts publics ou privés notamment ceux des lotissements, ont été exclus du potentiel. Ce recensement est théorique et n'a pas de valeur réglementaire.



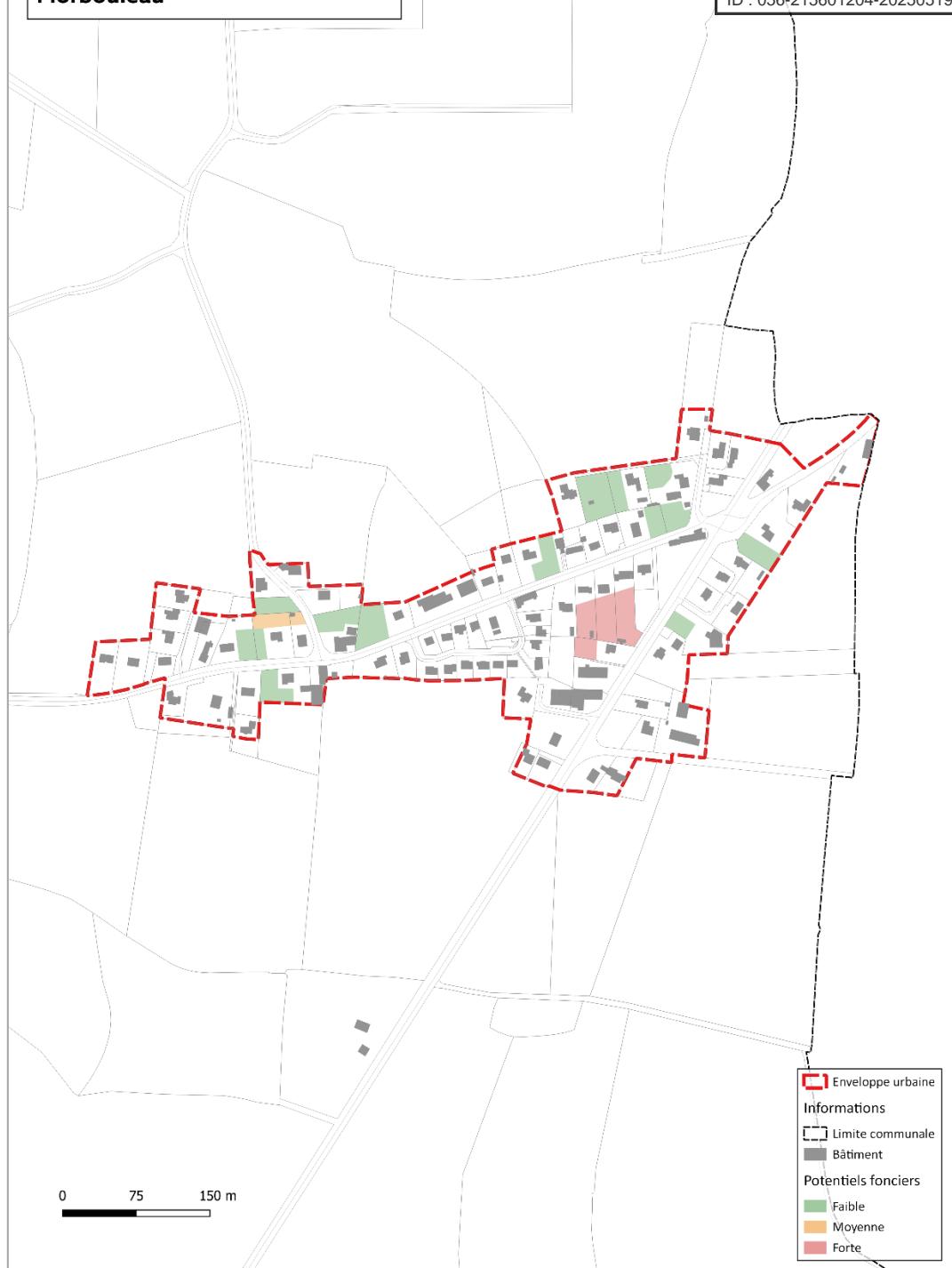
**Analyse du potentiel foncier  
Morbouleau**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



**Analyse du potentiel foncier  
Parcarré**

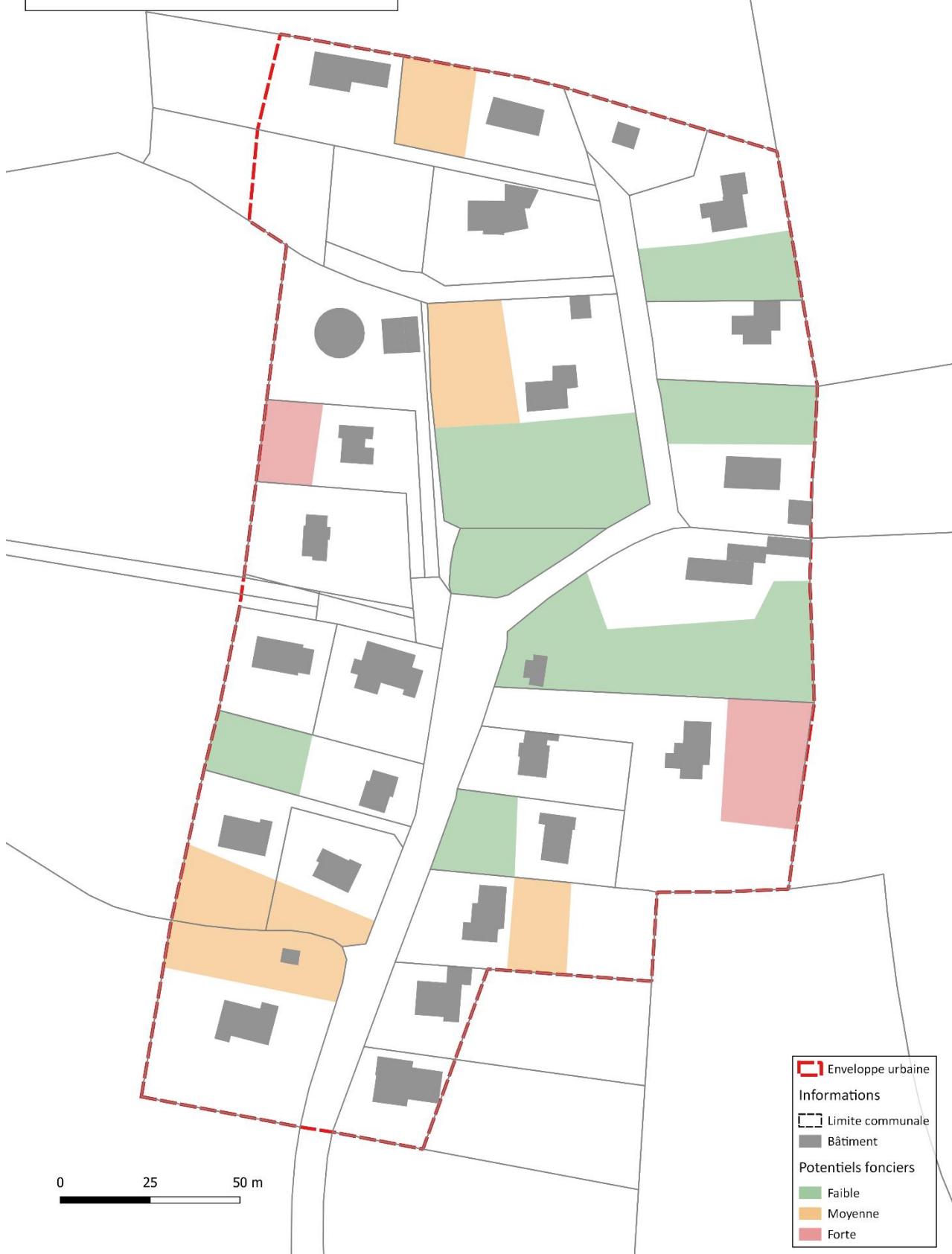
Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE





#### d) La traduction en nombre de logements

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID: 056-215601204-20250519-DE01@190525C-DE

Pour le calcul du nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine appliquée :

- En fonction des typologies et de formes urbaines observées sur le secteur, tant pour les constructions anciennes que les constructions neuves.
- Par potentiel identifié (et non pas à la surface totale des potentiels).

Avant d'appliquer la dureté, l'équipe municipale a souhaité distinguer les potentiels de part une surface minimale. Un logement est donc identifié lorsque la surface du potentiel dépasse les **300 m<sup>2</sup>** dans le centre-bourg et les **400 m<sup>2</sup>** dans les hameaux de Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Par exemple, dans un potentiel de 342 m<sup>2</sup> situé dans le bourg, un seul logement est donc comptabilisé sur ce potentiel. Si le potentiel avait une surface de 630 m<sup>2</sup>, 2 logements auraient été comptabilisés.

NB : *Les arrondis des potentiels de logements sont comptabilisés de sorte que :*

- *Nombre de logements inférieur à 0,8 : arrondi inférieur*
- *Nombre de logements supérieur à 0,8 : arrondi supérieur*

*Par exemple, pour un potentiel situé dans le centre-bourg qui ferait 1698 m<sup>2</sup>, celui-ci désigne donc sur le potentiel un nombre de logements de 5,66 logements donc le nombre arrondi est de 5 logements.*

Potentiels fonciers			Nombre de logements	
Secteur	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface minimum du potentiel	Avant la dureté	Après la dureté
Centre-bourg (hors OAP)	24232	300	79	45
Morbouleau	13645	400	31	21
Parcarré	9435	400	24	20
Lann-Vihan	11008	400	27	19
<b>Total avec hameaux (Centre, Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan)</b>			161	105

En 2023, après l'application de la dureté, il est recensé :

- 45 logements dans le centre-bourg de Locqueltas
- 21 logements dans le hameau de Morbouleau
- 20 logements dans le hameau de Parcarré
- 19 logements dans le hameau de Lann-Vihan

**Au total, le potentiel de densification est d'environ 105 logements.**

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Un tissu bâti dispersé dans les campagnes (une multitude de hameaux).
- Une évolution marquée des formes urbaines depuis 1950.
- Un tissu bâti résidentiel récent qui s'est développé sous la forme d'opération d'ensemble et de coup par coup.
- Une pression foncière soulignée par une consommation foncière notable et optimisée.
- Des possibilités de densification de l'enveloppe urbaine.

### LES ENJEUX DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

- Conforter la morphologie et les formes urbaines actuellement en place :
  - ⇒ Renforcer le rôle de centre-bourg
  - ⇒ Catégoriser les hameaux permettant de maîtriser leur développement
- Favoriser la densification du centre et des espaces agglomérés en définissant lorsque cela s'avère nécessaire des principes d'aménagement
- Conserver une harmonie entre les constructions actuelles et futures
- Optimiser la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières dans les années à venir

## 2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

### A. LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LOCQUELTAS AU SEIN DE GMVA

En 2020, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération regroupe 173 461 habitants. Locqueltas accueille 1 919 habitants en 2020 (INSEE), ce qui représente 1,1 % de la population de l'agglomération, ce qui place la commune en 23<sup>ème</sup> position, la première place étant pour Vannes avec 54 017 habitants soit 31,1% de la population de GMVA.

Par rapport à 2009, la situation est similaire, la commune de Locqueltas comprenait 1,0% de la population de GMVA en 2009 et 1,1% en 2020 ce qui signifie deux tendances :

- La population accroît de manière aussi soutenue que celle de la GMVA.
- L'évolution de la population de Locqueltas est soutenue et montre un territoire attractif.

En 2021, Locqueltas recense 1 954 habitants.

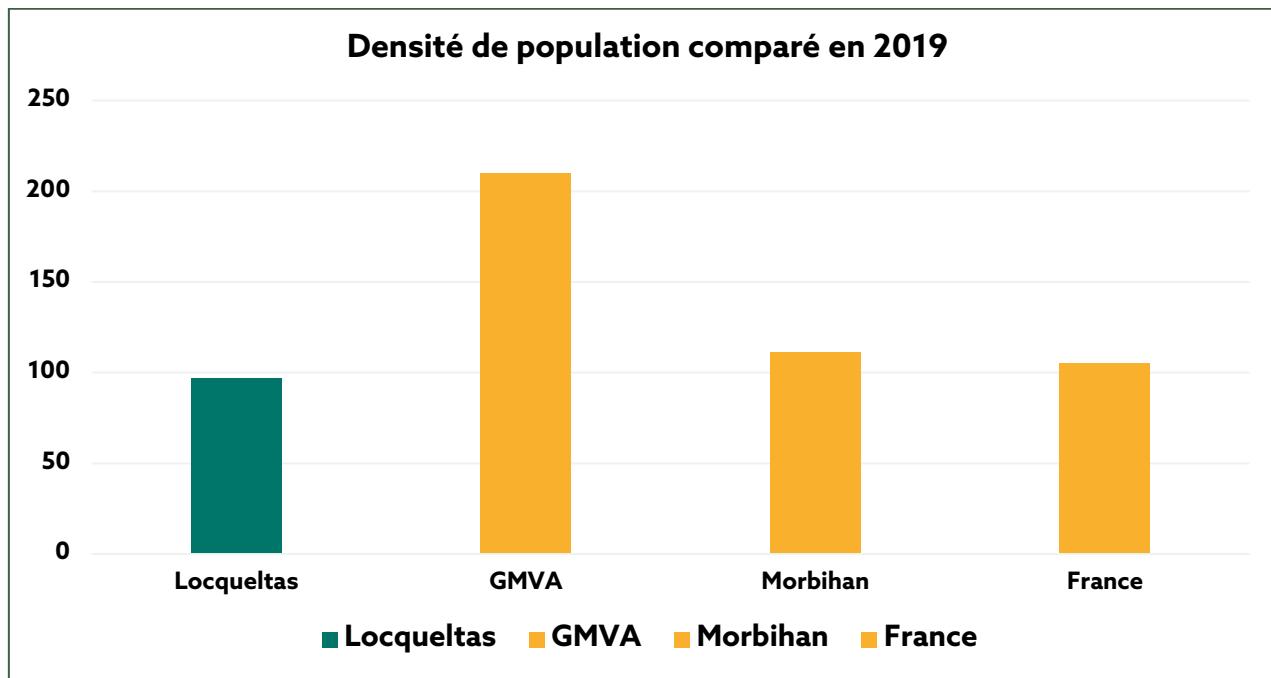
Commune	2020		2009	
	Nbre d'habitants	% de GMVA	Nbre d'habitants	% de GMVA
Arradon	5 549	3,2%	5 301	3,3%
Arzon	2 264	1,3%	2 132	1,4%
Baden	4 418	2,5%	4 077	2,6%
Bono	2 567	1,5%	2 198	1,4%
Brandivy	1 341	0,8%	1 157	0,7%
Colpo	2 216	1,3%	2 216	1,4%
Elven	6 387	3,7%	5 059	3,2%
Grand-Champ	5 612	3,2%	4 871	3,1%
Le Hézo	856	0,5%	717	0,5%
Île-aux-Moines	627	0,4%	601	0,4%
Île-d'Arz	257	0,1%	250	0,2%
Larmor-Baden	869	0,5%	814	0,5%
Locmaria-Grand-Champ	1 742	1,0%	1 252	0,8%
<b>Locqueltas</b>	<b>1 919</b>	<b>1,1%</b>	<b>1 584</b>	<b>1,0%</b>
Meucon	2 269	1,3%	2 131	1,4%
Monterblanc	3 311	1,9%	2 915	1,9%
Plaudren	1 957	1,1%	1 625	1,0%
Plescop	6 182	3,6%	4 679	3,0%
Ploeren	6 669	3,8%	5 744	3,7%
Plougoumelen	2 599	1,5%	2 378	1,6%
Saint-Armel	877	0,5%	833	0,5%
Saint-Avé	11 912	6,9%	10 091	6,5%
Saint-Gildas-de-Rhuys	1 647	1,0%	1 552	1,0%
Saint-Nolff	3 892	2,2%	3 752	2,4%
Sarzeau	8 866	5,1%	7 659	4,9%
Séné	8 930	5,1%	8 527	5,5%
Sulniac	3 797	2,2%	3 133	2,0%
Surzur	4 899	2,8%	3 610	2,3%
Theix-Noyalo	8 386	4,8%	7 524	4,8%
Le Tour-du-Parc	1 211	0,7%	1 105	0,7%
Trédion	1 323	0,8%	1 049	0,7%
Treffléan	2 450	1,5%	2 009	1,3%
La Trinité-Surzur	1 738	1,0%	1 143	0,7%
Vannes	54 017	31,1%	52 683	33,7%
<b>TOTAL</b>	<b>173 461</b>		<b>156 466</b>	

*Pour la partie sur le poids démographique, le diagnostic territorial prend en compte les données de l'INSEE pour l'année 2020.*

*Sur le reste du document, le diagnostic prend en compte les données de l'INSEE pour l'année 2019*

### a) Densité de population

En 2019, la population de Locqueltas s'établissait à 1 885 habitants. La superficie étant de 19,46 km<sup>2</sup>, la densité était donc de 100 habitants par km<sup>2</sup>. En comparaison, la densité de Vannes s'élève à 1 654 habitants/km<sup>2</sup>, celle de GMVA est de 210 habitants/km<sup>2</sup>, 111 habitants/km<sup>2</sup> pour le Morbihan et de 105 habitants pour la France.

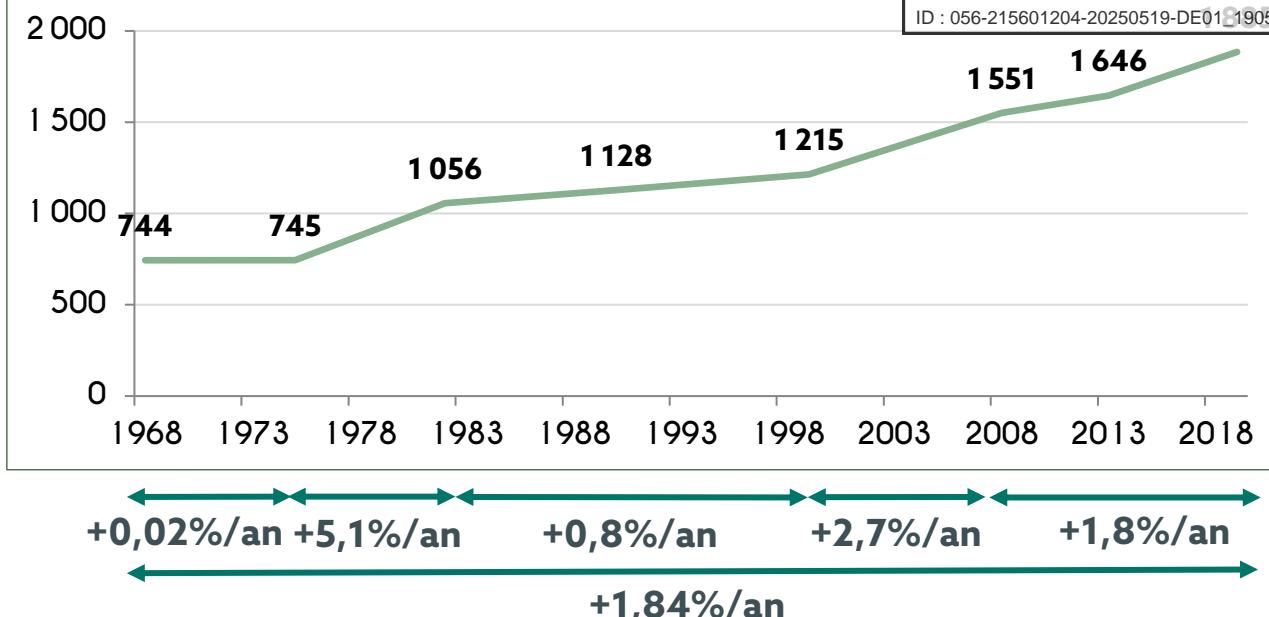


### b) Une population en forte augmentation

#### LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LOCQUELTAS

Depuis 1968, la population de Locqueltas est en constante augmentation. La commune comptait 744 habitants en 1968 et a atteint 1 885 en 2019. La population a plus que doublé en 50 ans, elle a été multipliée par 2,5. Cette hausse de la population s'explique par la situation géographique stratégique de Locqueltas, qui allie proximité des commodités et aménités proposées par Vannes et un environnement agréable et naturel, en complémentarité d'une offre en équipements et en commerces satisfaisante pour l'installation de ménages.

## Evolution démographique à Locqueltas



En 2021, la commune recense 1 954 habitants.

Le taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2021 est de 2,18%/an.

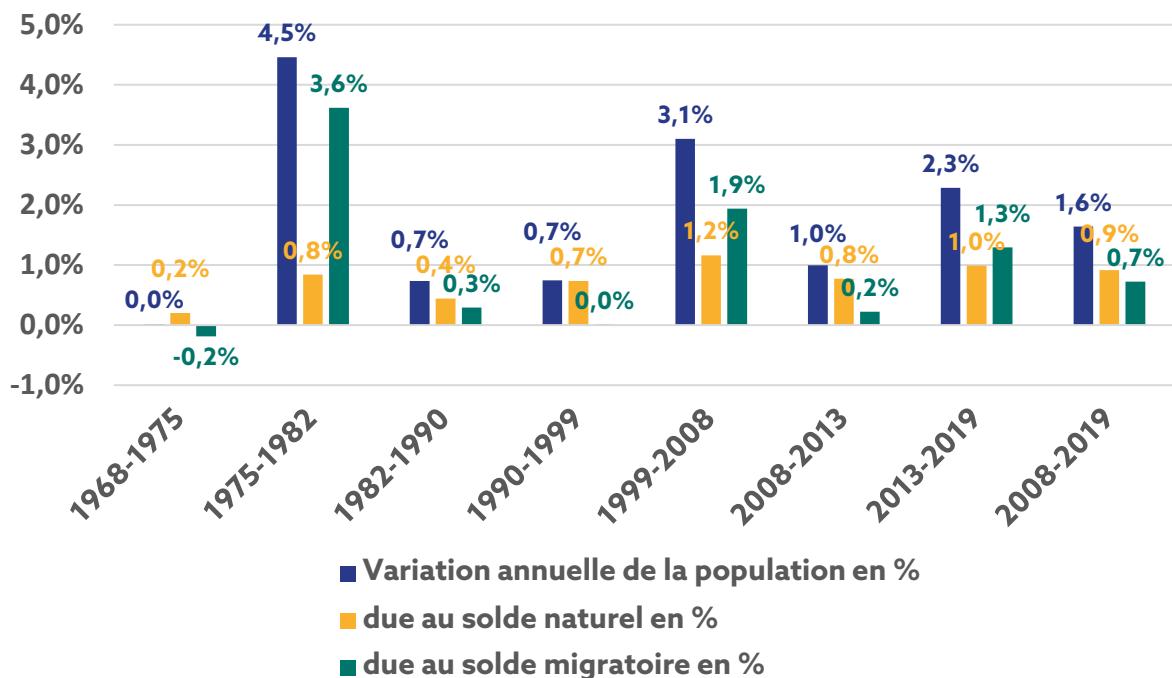
**Le solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

**Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

Plusieurs tendances démographiques sont observables :

- De 1968 à 1975, la population de Locqueltas a stagné. On recensait 744 habitants en 1968 puis 745 en 1975, soit 1 habitant supplémentaire.
- De 1975 à 1982, la population de Locqueltas est passée de 745 habitants à 1 056 (+311 habitants en 7 ans). Ainsi, la commune enregistre une augmentation constante de sa population que les années précédentes, avec une variation annuelle moyenne de +5,1%. Cela s'explique par une proportion importante d'individus qui viennent s'installer sur le territoire additionné à un solde naturel élevé. Un solde migratoire positif est lié à une attractivité forte.
- De 1982 à 1999, la population de Locqueltas est passée de 1 056 habitants à 1 215 (+159 habitants en 17 ans). Ainsi, la croissance de population est moins soutenue mais tout de même positive, avec une variation annuelle moyenne de +0,8%. Cela est notamment dû à une proportion d'arrivées sur le territoire communal beaucoup moins élevée malgré un solde naturel positif (0,5%).
- De 1999 à 2008, la population est passée de 1 215 habitants à 1 551 (+336 habitants en 7 ans). Ainsi, la commune enregistre une augmentation plus marquée que lors de la période précédente, avec une variation annuelle moyenne de +2,7%. Bénéficiant de l'avènement de l'habitat pavillonnaire, Locqueltas a su proposer dans cette période-là une offre convenant à des ménages souhaitant s'installer dans une maison pavillonnaire. Cela s'explique par un solde migratoire fortement positif et dans une moindre mesure un solde naturel positif.
- Enfin, depuis 2008, la population de Locqueltas connaît une augmentation soutenue et constante de sa population. L'effectif des individus était de 1 551 en 2 008 contre 1 885 en 2019, soit une variation annuelle moyenne de +1,8% et correspond à une augmentation de la population de 334 habitants sur cette période-là. Cela s'explique par un solde migratoire fortement positif et dans une moindre mesure un solde naturel positif.

## Part du solde naturel et du solde migratoire dans population communale depuis 1968

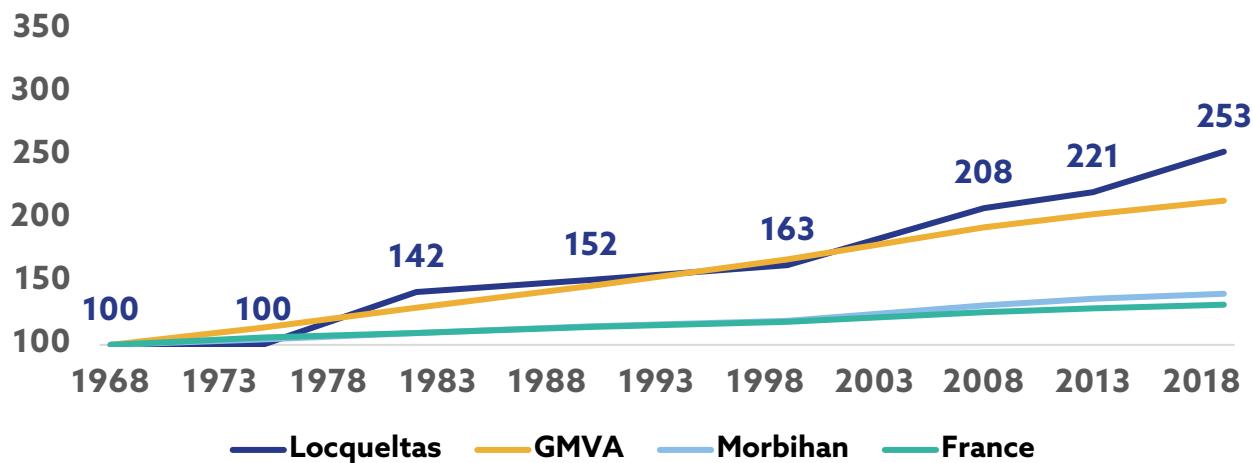


## LES CROISSANCES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON ET DES COMMUNES VOISINES

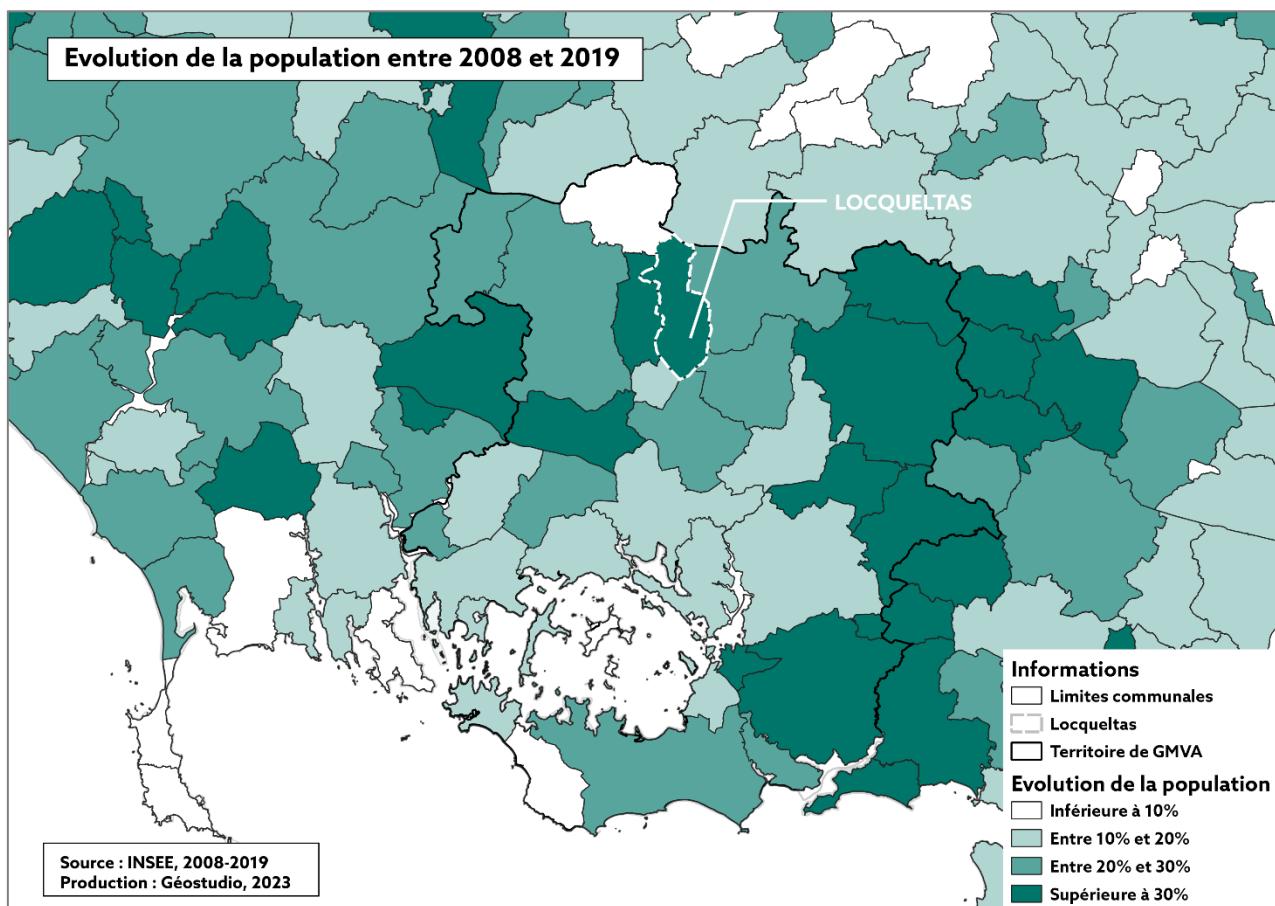
En comparaison, les variations enregistrées sur la même période (1990-2019) sont moins élevées à l'échelle de GMVA (+1,3%/an), à l'échelle départementale (+0,49%/an), et à celle de la France (+0,4%/an), contrairement à Locqueltas qui enregistre une croissance supérieure à 2%/an.

Si l'on compare les territoires, en considérant l'année 1968 en base 100, toutes les échelles de comparaison ont connu des évolutions positives qui suivent des courbes moins élevées que celle de Locqueltas, notamment le département du Morbihan et la France. Cette comparaison démontre une attractivité certaine et un dynamisme de la commune de Locqueltas.

## Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968

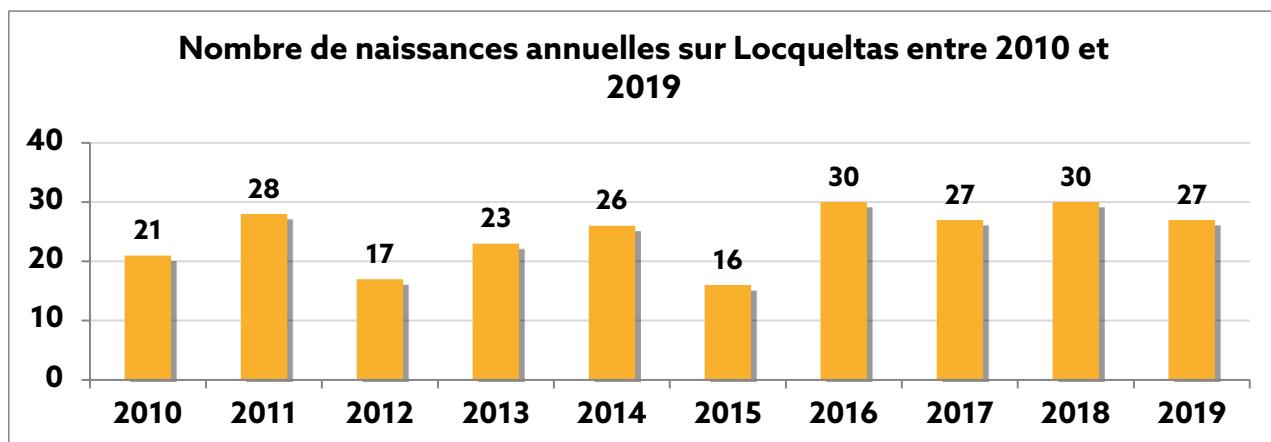


Enfin, lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes entre 2008 et 2019, Locqueltas présente une évolution très soutenue, tout comme les communes situées au nord de GMVA. Nous remarquons que les communes situées au sud de l'intercommunalité enregistrent des évolutions moins soutenues mais tout de même positives.



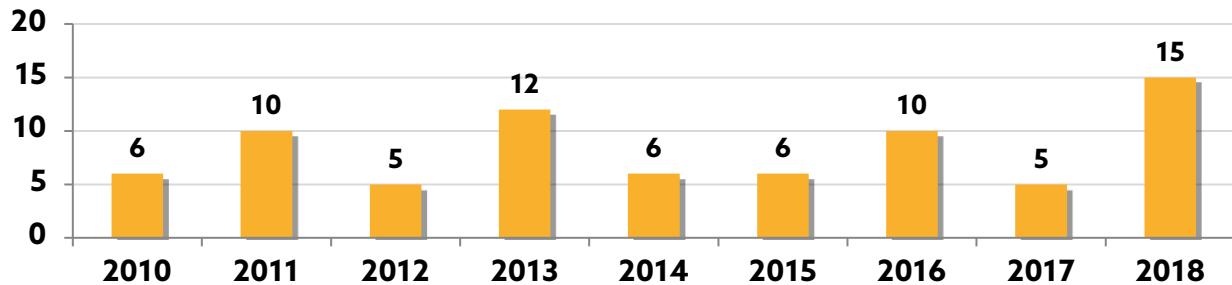
## LE SOLDE NATUREL : NAISSANCES ET DECES

En 2019, 27 naissances ont été enregistrées à Locqueltas. Au cours des 10 dernières années, la moyenne est légèrement inférieure à 25 naissances. Sur cette même période, la moyenne par commune de GMVA est de 48 naissances, 29 naissances par commune du Morbihan et 23 naissances en moyenne par commune en France.



Le nombre de décès enregistrés à Locqueltas est de 15 en 2019, la moyenne au cours de la dernière décennie est légèrement supérieure à 10 décès par an. Sur le territoire de GMVA, 46 décès ont été enregistrés en moyenne par commune, 32 pour les communes du département et 17 en France.

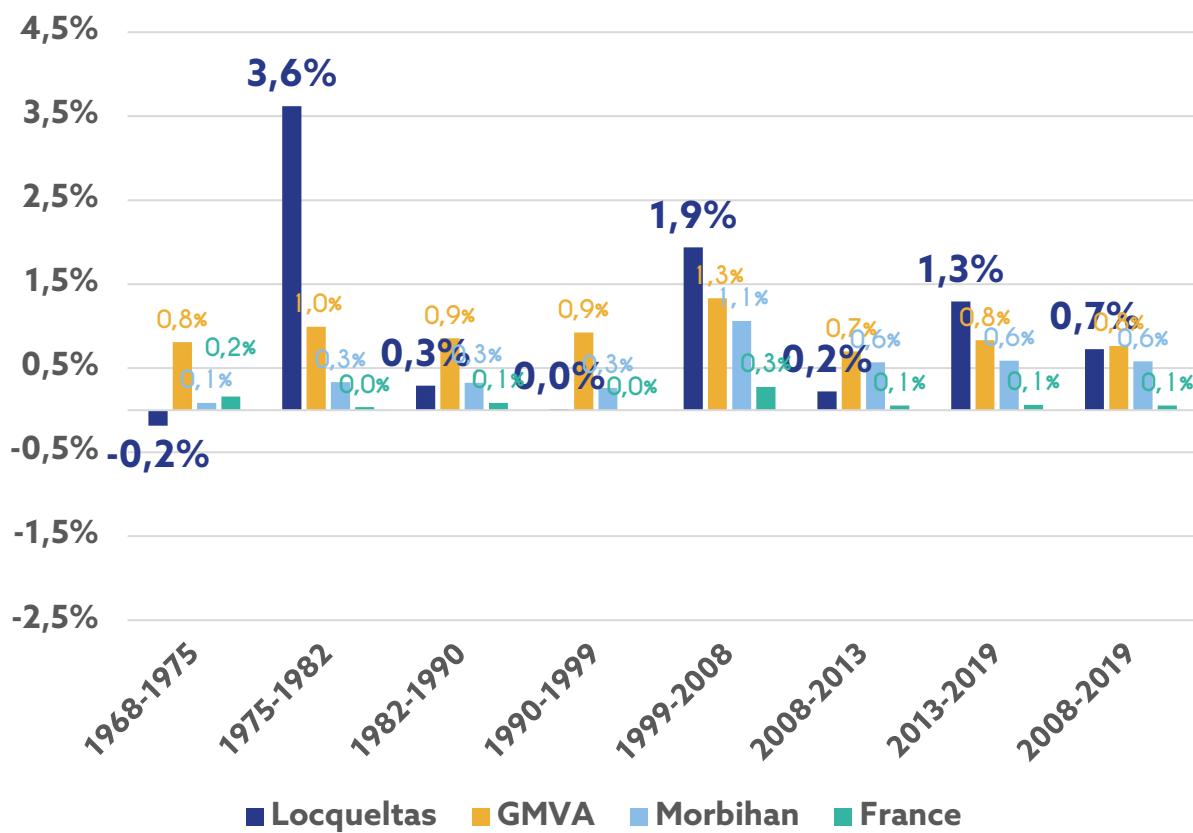
### Nombre de décès annuels sur Locqueltas entre 2010 et 2019



### LE SOLDE MIGRATOIRE : DEPARTS ET ARRIVEES

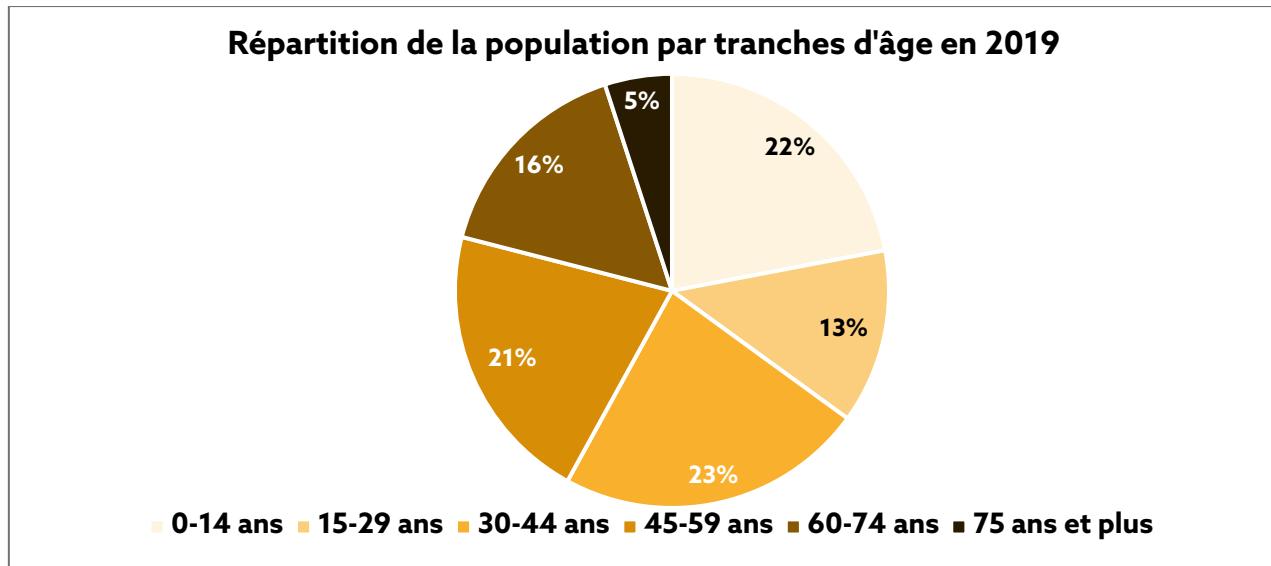
Entre 1968 et 2019, le solde migratoire de Locqueltas est toujours positif ou nul (entre +0% et +3,6%), sauf sur la période 1968-1975 où le solde migratoire était légèrement négatif (-0,2%). Cela signifie que les installations dans la commune sont plus nombreuses que les départs. Un solde migratoire positif est souvent lié à une attractivité élevée. En comparaison, toutes les autres échelles de comparaison ont enregistré des soldes migratoires positifs ou nuls. Néanmoins, les soldes migratoires des autres échelles de comparaison sont en moyenne moins élevé que ceux de Locqueltas.

### Evolution comparée du solde migratoire depuis 1968



### c) Age de la population

La répartition de la population de Locqueltas par âge est assez équilibrée.



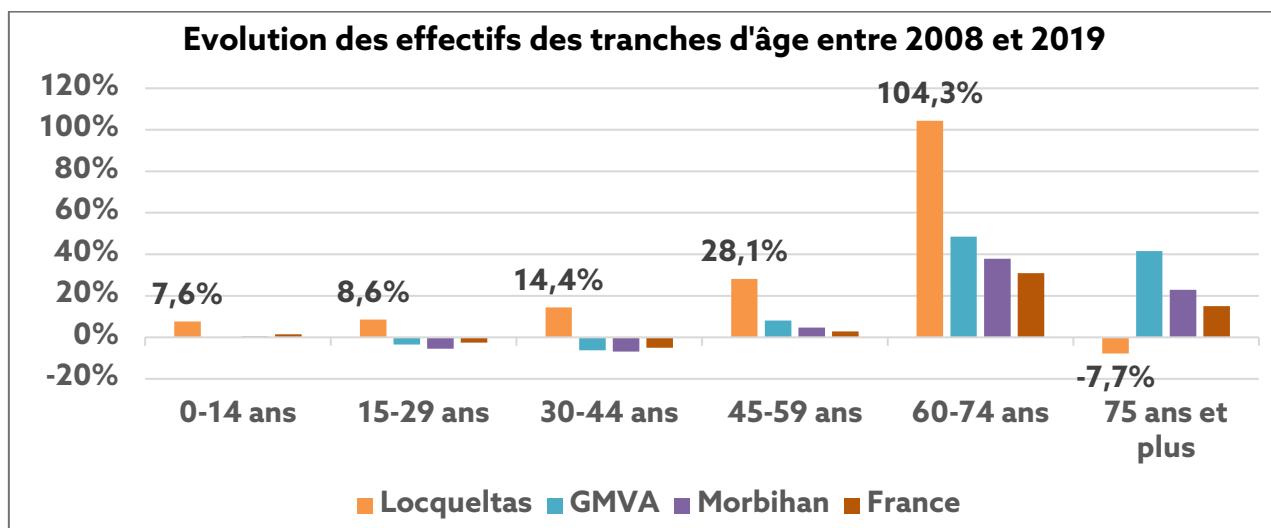
- Les moins de 14 ans représentent 22,3% de la population soit presque un habitant sur quatre, ce qui est plus élevé que les données de GMVA (16,2%) ainsi que la moyenne départementale (16,7%) et qu'à l'échelle de la France métropolitaine (17,9%).
- Les 15 à 29 ans sont moins représentés sur la commune (13,4%), et également moins représenté qu'à l'échelle de GMVA (15,7%), que dans le département (14,3%), mais aussi qu'en France (17,5%).
- Les 30 à 44 ans constituent quant à eux 22,8% de la population locqueltaise, ce qui est supérieur à GMVA (16,4%) mais également au Morbihan (16,9%) et à la France (18,6%).
- Les 45 à 59 ans représentent 21%, taux supérieur à tous les échelons de comparaison (20,3% pour GMVA, 20,7% pour le Morbihan, et 19,9% pour la France).
- Les 60 à 74 ans représentent 15,7%, ils sont moins représentés qu'à l'échelle de GMVA (20,5%), qu'au département (20,0%) ainsi qu'en France métropolitaine (16,6%).
- Enfin, moins d'un habitant sur dix a plus de 75 ans (4,8%), une part inférieure à celles constatées à GMVA (11%), dans le Morbihan (11,3%) et en France métropolitaine (9,4%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population à celle enregistrée en 2008, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste à un vieillissement de la population sur la commune, les plus de 60 ans représentent 20,5% des locqueltais en 2019 contre 15% en 2008. De manière plus détaillée, les personnes de 60 à 74 ans ont augmenté (+151 personnes soit une croissance de 104%). La croissance de cette tranche d'âge est significative pour les classes plus âgées malgré une baisse de 8 personnes (soit - 7,7%) chez les personnes de plus de 75 ans. Ce constat est similaire à la situation générale observée à GMVA, dans le Morbihan et également à l'échelle de la France métropolitaine, où le vieillissement de la population est majoritaire, résultante du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie. Ce phénomène est à prendre en compte dans la révision d'un PLU, notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

Sur cette même période (2008-2019), on constate également une augmentation significative dans les catégories 0-14 ans (+7,6%), 15-29 ans (+8,6%), 30-44 ans (+14,4%) et 45-59 ans (+28,1%). Cette augmentation dans chacune des classes d'âge sauf celle des 75 ans ou plus est une caractéristique de la commune car dans tous les autres territoires de comparaison, les chiffres sont en contradiction avec la dynamique locqueltaise. Pour les territoires de GMVA, Morbihan et France, les classes d'âge 0-14 ans sont

en stagnation, les 15-29 et les 30-44 ans sont en baisse, et les 45-59 ans en augmentation plus modérée qu'à Locqueltas. Enfin, les 75 ans ou plus sont en contradiction avec la population à Locqueltas.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025  
Reçu en préfecture le 20/05/2025  
Publié le 20/05/2025  
et 60-74 ans connaissent une  
naissent une augmentation en  
ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



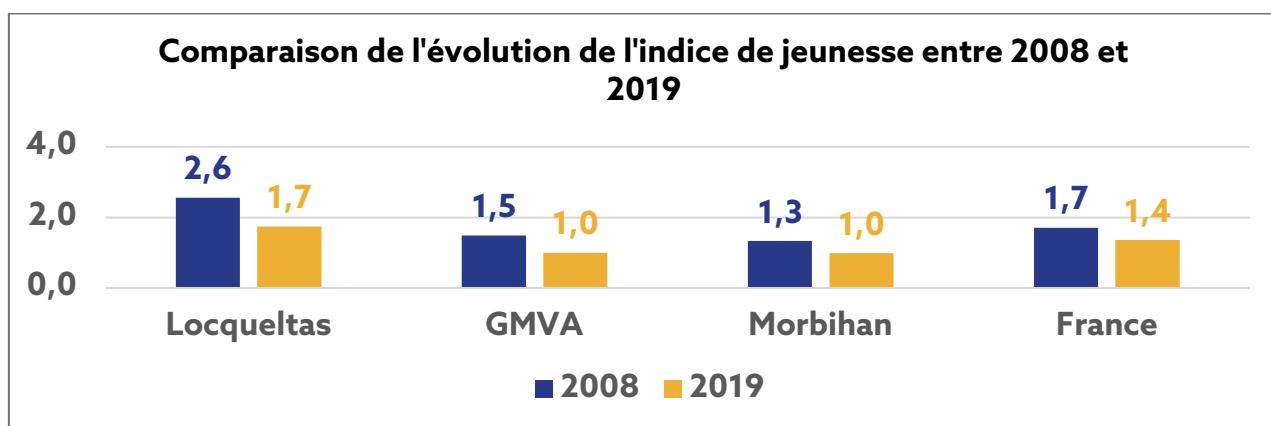
Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge.

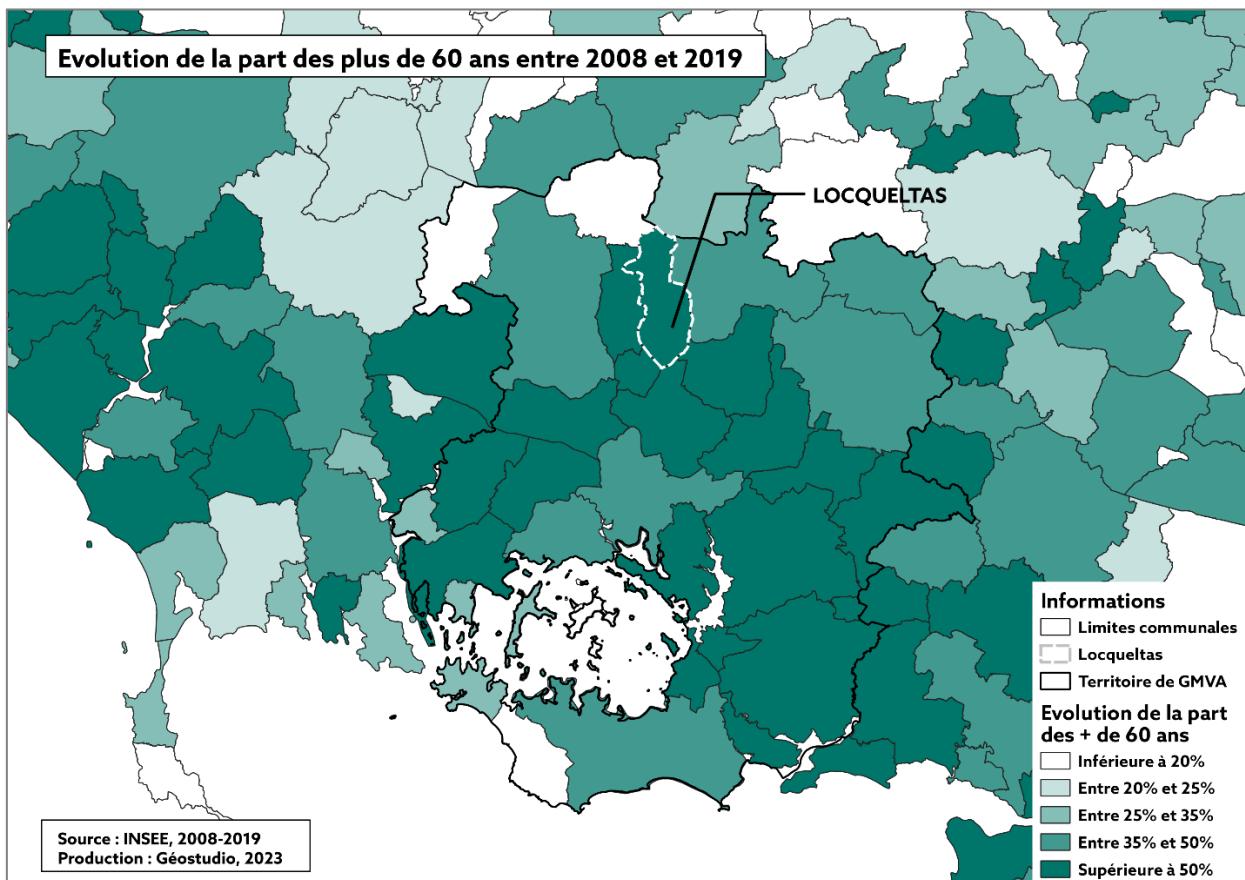
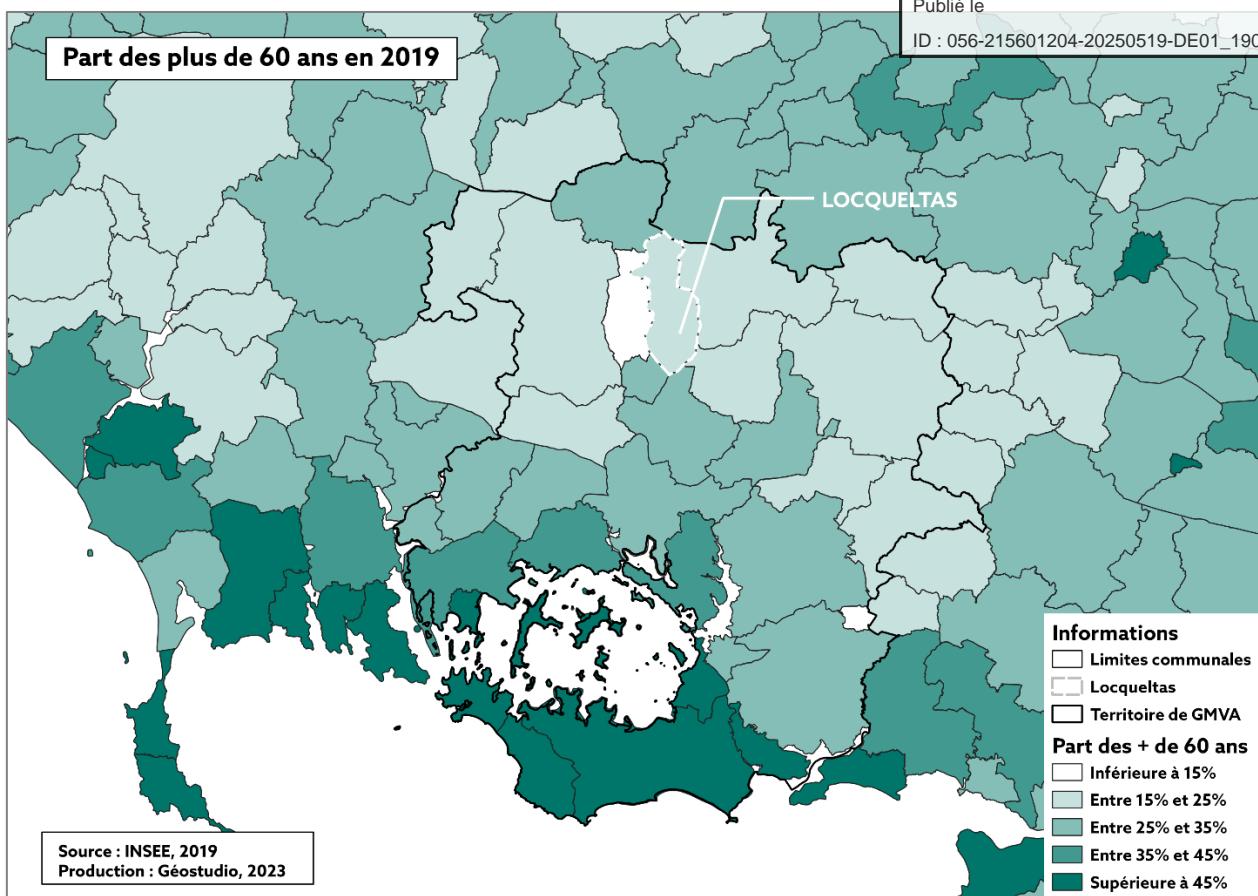
L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux.

A Locqueltas, il est de 1,7, ce qui souligne une population jeune, il est supérieur à celui constaté en France (1,4) ainsi qu'à celui de l'agglomération et du département, qui est de 1.

Cependant, l'indice de jeunesse sur la commune a diminué, il est passé de 2,6 à 1,7 (entre 2008 et 2019). Cette évolution appuie également le constat d'un vieillissement de la population puisque la différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans est moins marquée qu'en 2008. De la même manière, on constate une diminution sur l'ensemble des territoires de comparaison (GMVA -0,5 point ; Morbihan -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également). Cela signifie que :

- Le vieillissement de la population est plus présent à GMVA et dans le Morbihan qu'en France et à Locqueltas, s'expliquant par l'attrait du littoral pour les retraités (cf. carte : *Part des plus de 60 ans en 2018*)
- Le phénomène ou la tendance au vieillissement de la population est plus marqué à Locqueltas et à GMVA que dans les autres territoires d'analyse.

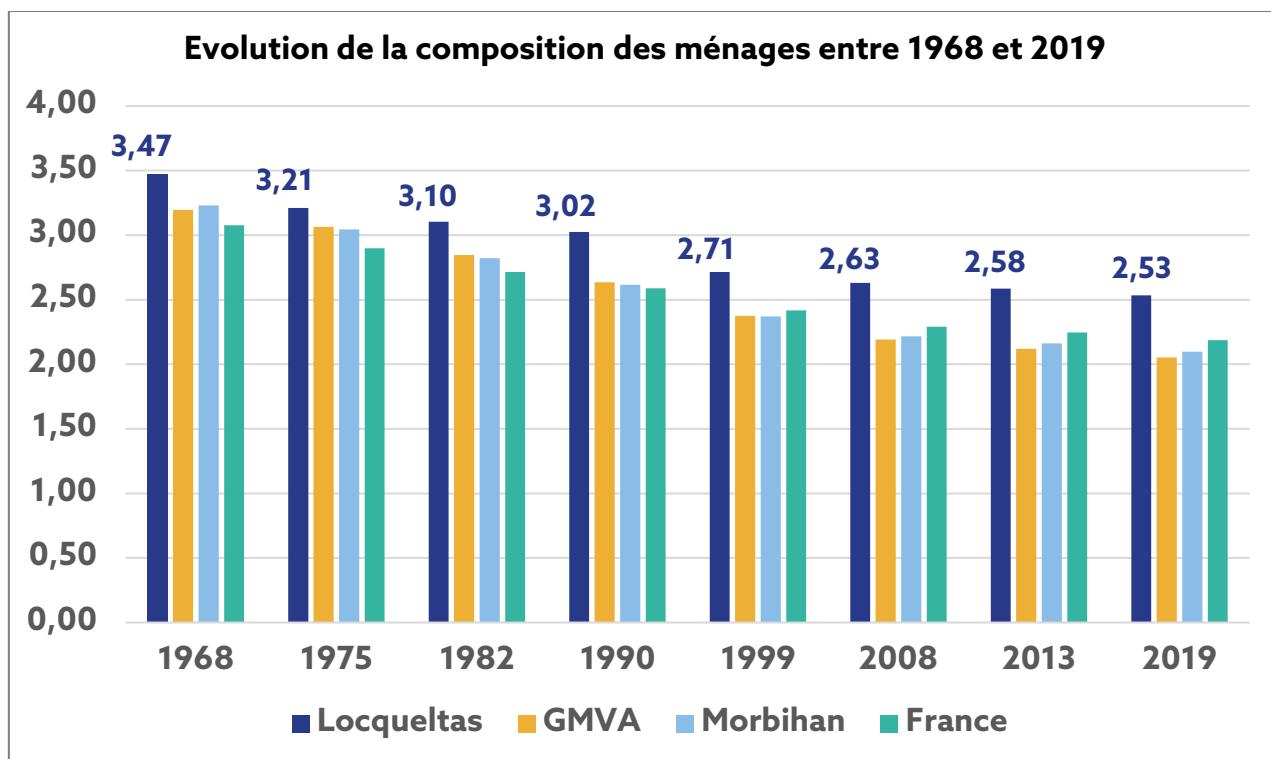




### a) Un nombre de personnes par ménage relativement élevé

En 2019, 740 ménages sont recensés à Locqueltas. Le nombre de ménages est en augmentation, en 2008 on dénombrait 211 ménages. Ce constat s'explique par une augmentation du nombre d'habitants ainsi que par une diminution du nombre de personne par ménage.

De manière générale, le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, année des premiers recensements menés par l'INSEE, Locqueltas ne fait pas exception. En effet, en 2019, l'INSEE comptabilise 2,53 personnes par ménage, contre 2,63 en 2008. Cependant, malgré la diminution constante, la taille moyenne des ménages reste élevée. Le nombre d'individus par ménage dans la commune est plus élevé que les autres échelles étudiées.



La diminution de la taille des ménages est un phénomène appelé « **le desserrement des ménages** » et est issue de plusieurs facteurs sociétaux :

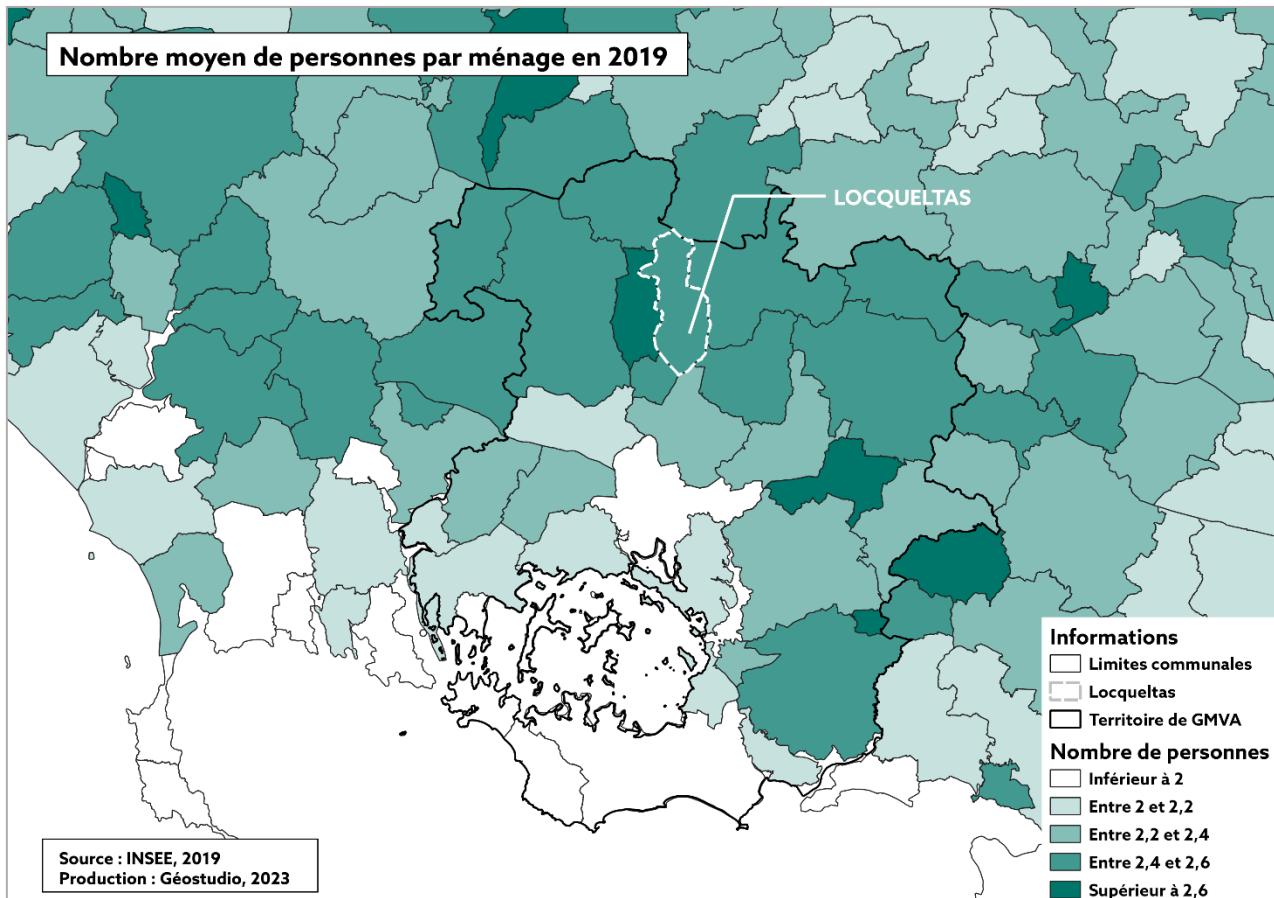
- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfants par famille.
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.
- Décohabitation des jeunes.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie du développement de l'habitat et également l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logement démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2 sur les communes littorales, ce qui corrèle avec la surreprésentation des personnes de plus de 60 ans.



Le phénomène de desserrement des ménages se confirme avec l'analyse de la composition des ménages.

## b) Composition des ménages

En 2019, on recense 740 ménages à Locqueltas, la composition des ménages

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

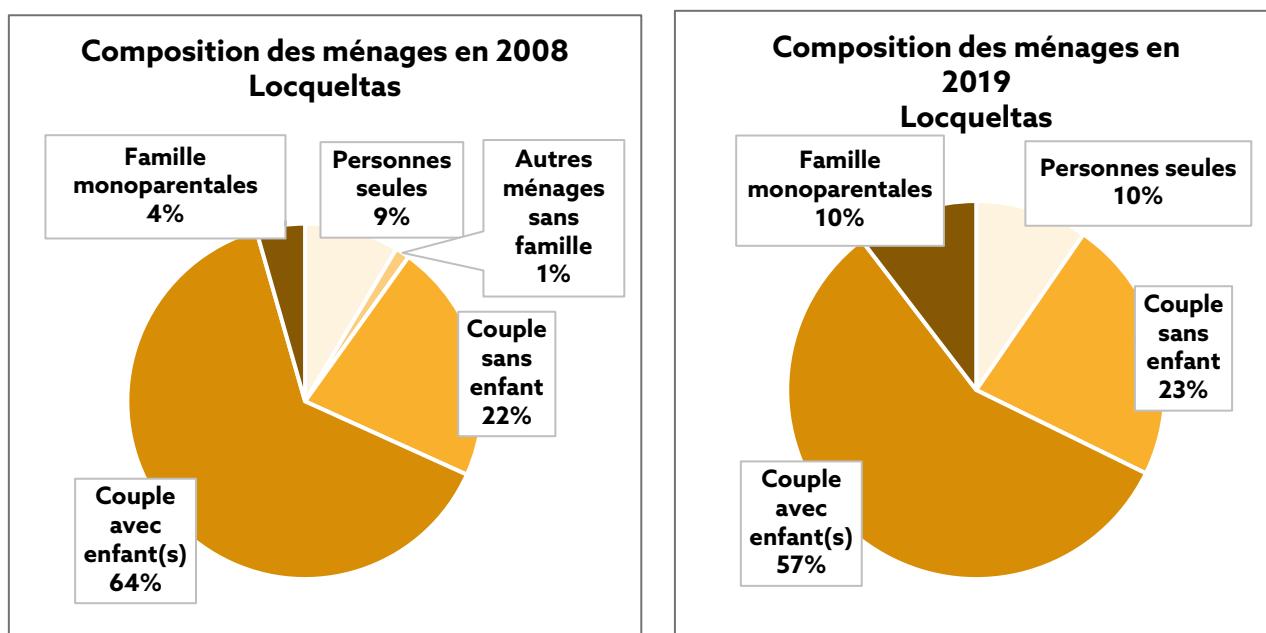
Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

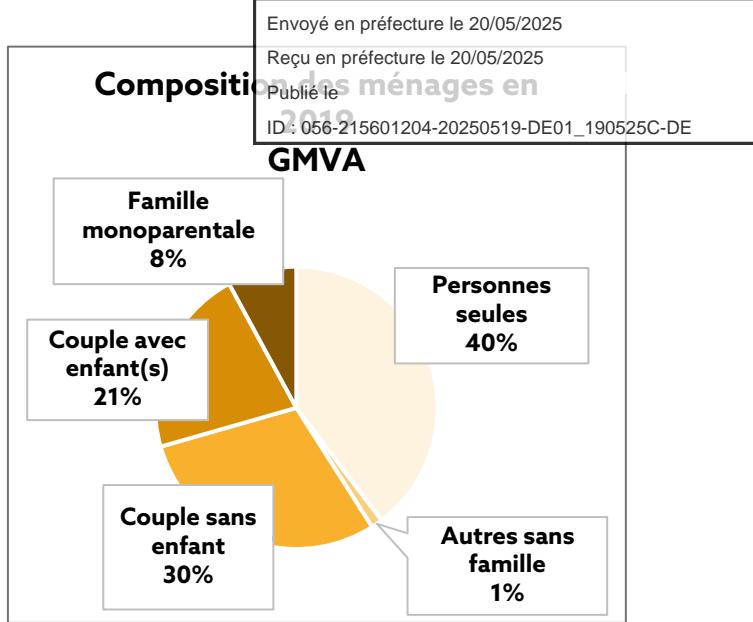
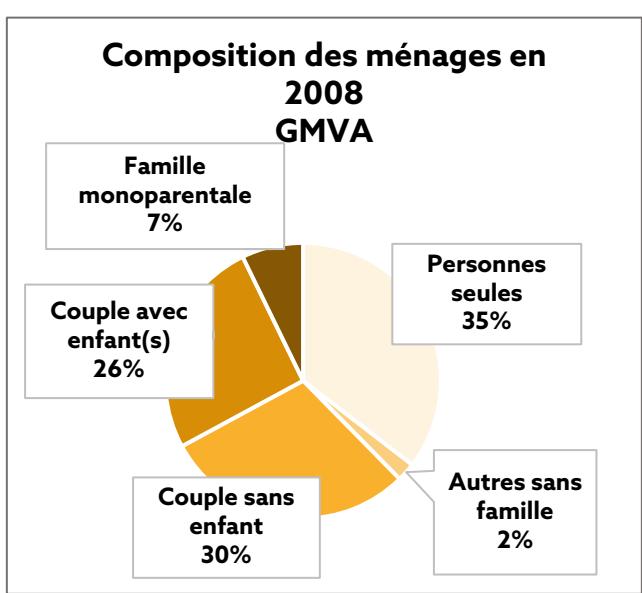
ID: 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

- 180 sont composés d'une personne seule (10% de la population) :
  - ⇒ Dont 65 d'un homme,
  - ⇒ Dont 115 d'une femme,
- 560 de ménages avec famille :
  - ⇒ 210 ménages constitués d'un couple sans enfant : 23% de la population totale de la commune,
  - ⇒ 275 couples avec enfants : 57% de la population,
  - ⇒ 75 familles monoparentales : 10% de la population,
- 40 de « autres ménages sans famille » (en colocation par exemple) : entre 0 et 1% de la population totale de la commune.

Notons que la proportion des familles monoparentales a fortement augmenté (+6 points). Les familles couple avec enfant(s) ont, quant à elles, baissées (-7 points). Cette tendance est à prendre en considération dans la production de logements, notamment sur la typologie et la taille des logements.



A l'échelle de GMVA, le constat est partagé. Les personnes seules ont augmenté, de même pour les couples sans enfants et les familles monoparentales. En revanche, les couples avec enfant(s) et les autres ménages ont diminué.



Ces données traduisent à l'échelle de GMVA une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à Locqueltas, dont il faut tenir compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir.

#### D. DIPLOMES – FORMATIONS : DES QUALIFICATIONS DE MOINS EN MOINS ELEVEES.

Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à Locqueltas, on s'aperçoit que plus d'un habitant sur dix n'a pas diplôme ni de BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 15%), en 2019. Néanmoins, notons que cette proportion a diminué depuis 2008 (21%).

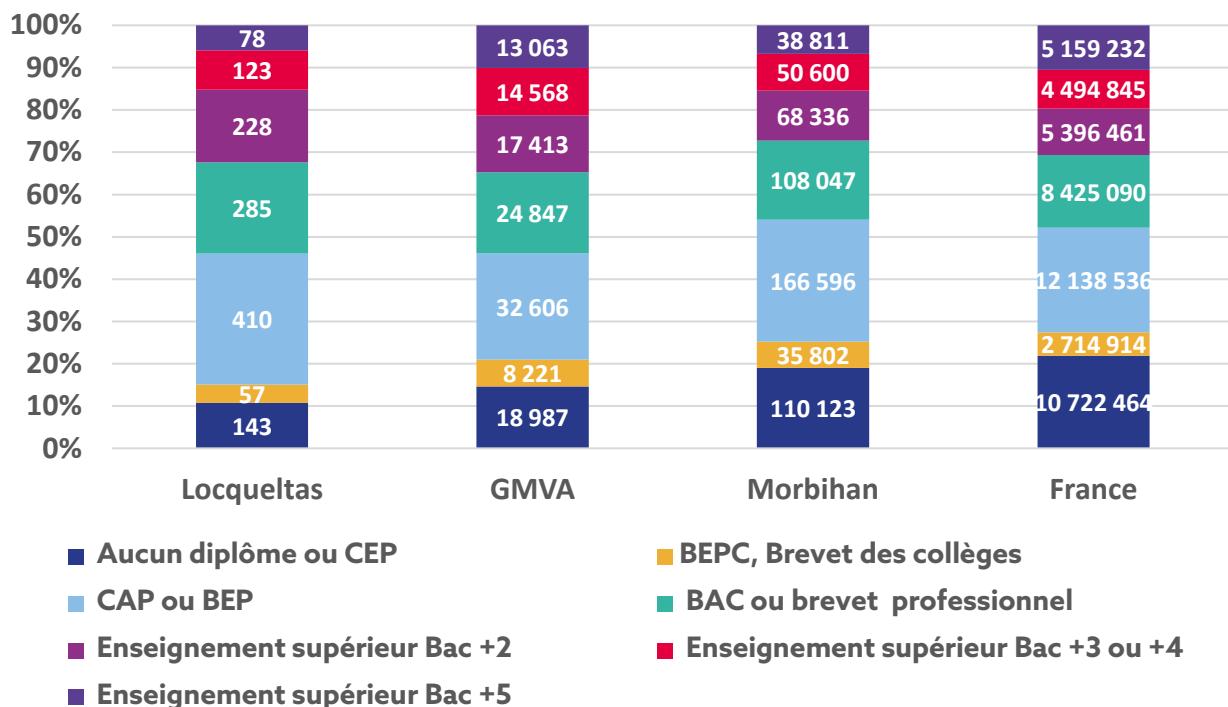
31% des locqueltais possèdent un CAP ou BEP, en forte augmentation depuis 2008 (5%).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspondait auparavant (31% en 2008) au diplôme obtenu par les locqueltais le plus élevé, en forte diminution depuis 2008 (22%). Cette part reste supérieure à celle enregistrée sur le département (18,7%).

Enfin, 32% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage a diminué depuis 2008 (43%). Il est néanmoins supérieur à celui du Morbihan (27,3%).

En somme, plus de la moitié de la population des 15 ans et plus à Locqueltas ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel. Notons tout de même que plus d'un tiers des locqueltais possède un diplôme de l'enseignement supérieur, ce qui est relativement élevé.

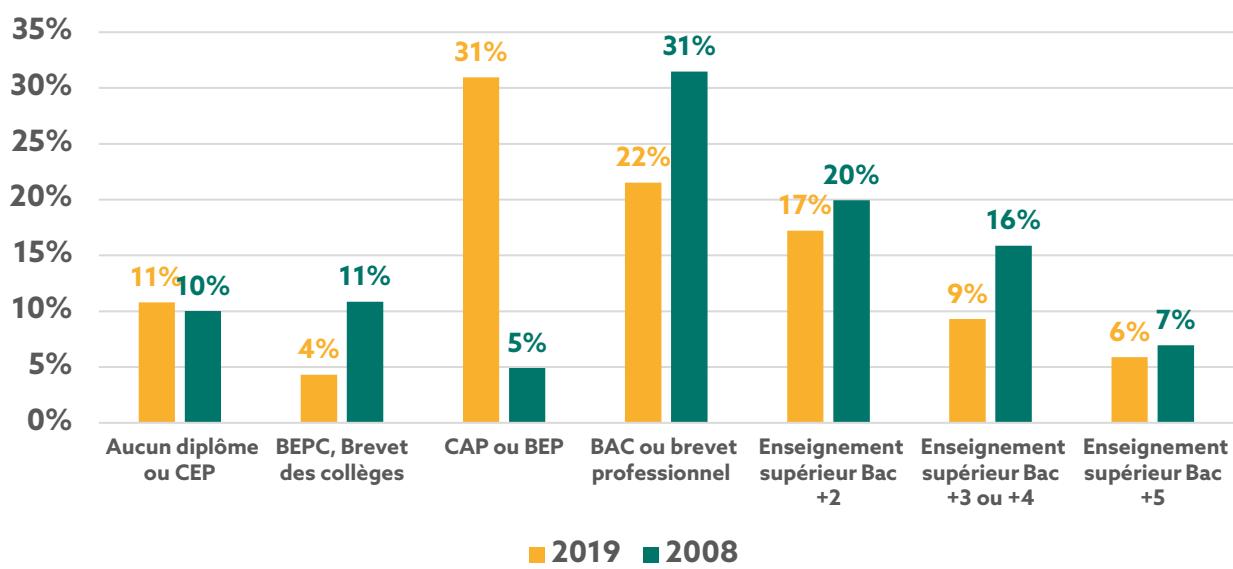
## Comparaison des qualifications de la population 15 ans ou plus en 2018



La répartition diffère par rapport à celle observée à l'agglomération et à celle du département : une part aussi importante des personnes sans diplôme et également une part de personnes plus diplômées inférieure.

A Locqueltas, depuis 2008, on constate un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisant" et les filières courtes (CEP ou BEP), ce qui s'explique en partie par le développement de l'apprentissage.

## Evolutions des qualifications de la population active entre 2008 et 2018 (Locqueltas)



### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- 1 954 habitants en 2021.
- Une densité de population assez faible (100 habitants/km<sup>2</sup> pour une commune de 19,46 km<sup>2</sup>).
- Une évolution de la population soutenue (+2,18% / an entre 1999 et 2021) résultant de l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et dans une moindre mesure de naissances sur la commune.
- Une population majoritairement jeune malgré une tendance au vieillissement de la population (indice de jeunesse de 1,7).
- Un nombre de personnes par ménage en baisse, mais tout de même élevé (2,53 personnes par ménage en moyenne).
- Une part conséquente de couples avec enfant (57%) en baisse depuis 2008 (64%).
- Un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisants" et les filières courtes (CEP ou BEP)

### LES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

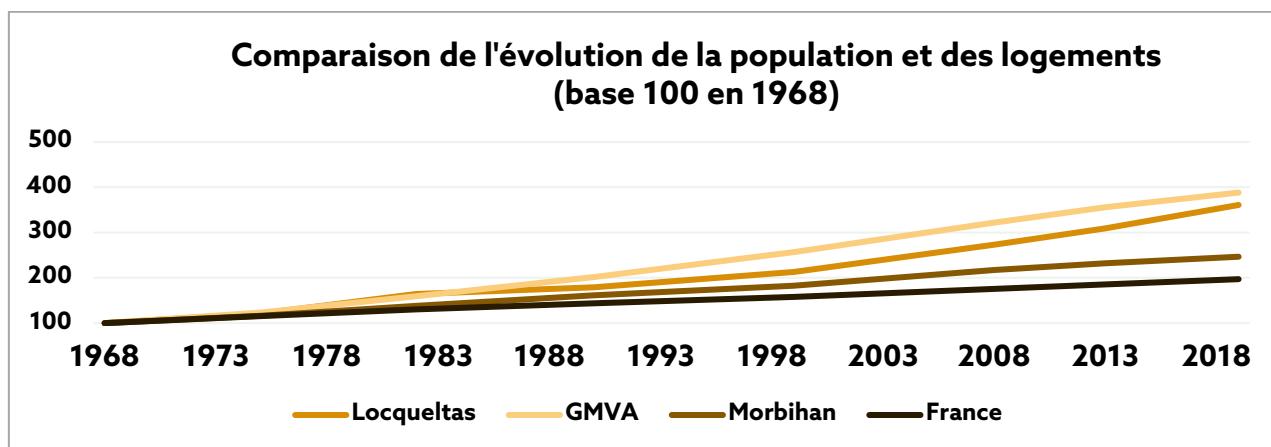
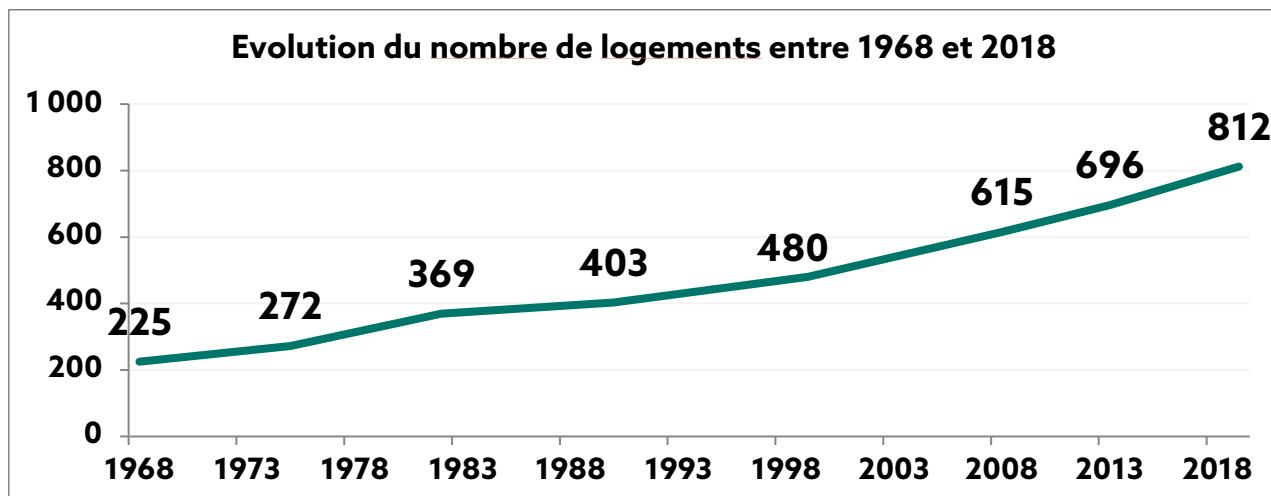
- Définir un scénario démographique adapté et viable pour les 10 – 12 ans à venir (réseaux, services, équipements, commerces, etc.).
- Poursuivre l'accueil de familles et de jeunes ménages.
- Prendre en compte le vieillissement de la population en anticipant les services et équipements adaptés (santé, commerce, mobilité, etc.).

#### A. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS : UNE AUGMENTATION CONSTANTE ?

##### a) Une augmentation soutenue du nombre de logements

En 2019, on recensait 812 logements à Locqueltas.

Depuis 1968, le nombre de logements a plus que triplé, passant de 225 à 812, soit l'équivalent d'une augmentation d'environ 11 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années. Néanmoins, nous constatons une augmentation plus importante entre 1990 et 2008 (passant de 480 logements à 615). Durant cette période, en moyenne 15 logements ont été construits chaque année.



Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que le nombre de logements octroie plus fortement que le nombre d'habitants.

Le nombre d'habitants a été multiplié par 2,5 depuis 1968, alors que le nombre de logements a été multiplié par 3,5. Cette croissance soutenue est relativement rare, mais s'explique par différents faits :

- La baisse du nombre de personnes par ménage qui signifie qu'à population égale, il est nécessaire de produire plus de logements.
- Une attractivité certaine de Locqueltas, à proximité de Vannes qui présente de nombreux attraits.
- Les courbes de logements et de population suivent les mêmes trajectoires ce qui veut dire que les deux connaissent les mêmes dynamiques.

## b) Le poids du parc de logements de Locqueltas au sein de GMVA

En 2019, on recense 111 303 logements à GMVA. Le parc de Locqueltas en comprend 812, soit 0,7% du parc total de GMVA.

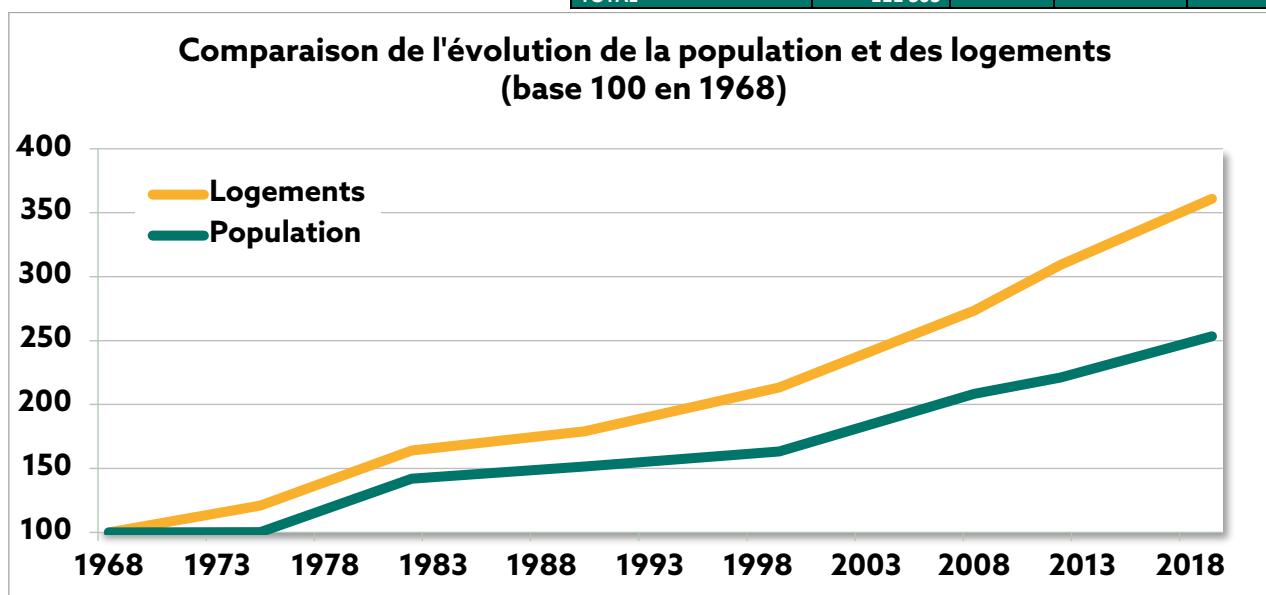
La commune de Vannes regroupe 30,9% du parc de GMVA (soit 34 536 logements). Locqueltas est la 27<sup>ème</sup> commune de GMVA en termes du nombre de logements (Vannes, Sarzeau, Arzon, Séné et Saint-Avé font partie des communes regroupant le plus de logements).

La part de Locqueltas était la même en 2008 (0,7% avec 615 logements) et se positionnait à la 28<sup>ème</sup> place.

Vannes regroupait 32,5% du parc de logements, cette part est en diminution, ce qui souligne un rythme de construction de logements plus conséquent dans les communes périurbaines et rurales.

On peut déduire de ce tableau que Locqueltas évolue au même rythme de construction que GMVA.

Commune	Nbre de logements	Publié le	Envoyé en préfecture le 20/05/2025	
			Nbre de logements	% de
Arradon	3 340	3,0%	2 982	3,2%
Arzon	6 396	5,7%	6 053	6,6%
Baden	3 113	2,8%	2 361	2,6%
Bono	1 513	1,4%	1 228	1,3%
Brandivy	611	0,6%	525	0,6%
Colpo	998	0,9%	923	1,0%
Elven	2 816	2,5%	2 072	2,2%
Grand-Champ	2 419	2,2%	2 004	2,2%
Le Hézo	513	0,5%	389	0,4%
Île-aux-Moines	1 242	1,1%	1 107	1,2%
Île-d'Arz	569	0,5%	520	0,6%
Larmor-Baden	1 089	1,0%	900	1,0%
Locmaria-Grand-Champ	684	0,6%	443	0,5%
<b>Locqueltas</b>	<b>812</b>	<b>0,7%</b>	<b>615</b>	<b>0,7%</b>
Meucon	978	0,9%	767	0,8%
Monterblanc	1 360	1,2%	1 122	1,2%
Plaudren	929	0,8%	767	0,8%
Plescop	3 393	3,0%	2 103	2,3%
Ploeren	3 249	2,9%	2 493	2,7%
Plougoumelen	1 209	1,1%	1 011	1,1%
Saint-Armel	761	0,7%	656	0,7%
Saint-Avé	5 305	4,8%	4 079	4,4%
Saint-Gildas-de-Rhuys	3 685	3,3%	3 280	3,6%
Saint-Nolff	1 720	1,6%	1 473	1,6%
Sarzeau	11 344	10,2%	9 374	10,2%
Séné	5 250	4,7%	4 067	4,4%
Sulniac	1 797	1,6%	1 377	1,5%
Surzur	2 217	2,0%	1 601	1,7%
Theix-Noyalo	3 970	3,6%	3 221	3,5%
Le Tour-du-Parc	1 122	1,0%	913	1,0%
Trédion	647	0,6%	527	0,6%
Treffléan	987	0,9%	763	0,8%
La Trinité-Surzur	729	0,7%	478	0,5%
Vannes	34 536	30,9%	30 002	32,5%
<b>TOTAL</b>	<b>111 303</b>		<b>92 199</b>	



## B. CONSTRUCTIONS NEUVES CES DIX DERNIERES ANNÉES

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

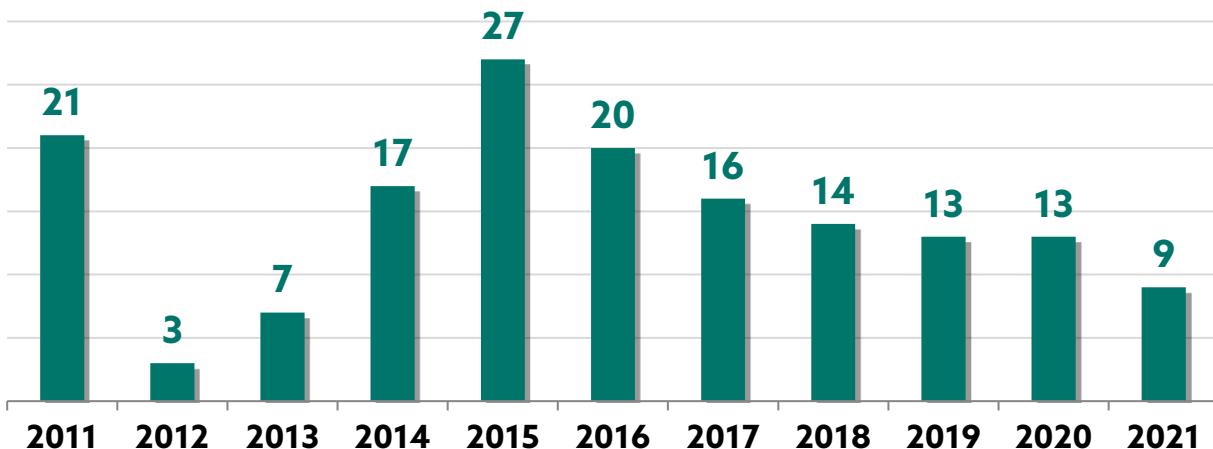
Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Le nombre de logements neufs varie en fonction des années en lien avec la conjoncture économique, les porteurs de projets. En 2012, Locqueltas enregistre le plus faible nombre de logements neufs commencés (3 à l'année), tandis qu'en 2015, 27 logements ont été commencés, soit l'année la plus conséquente au cours de la dernière décennie. 160 logements ont été commencés entre 2011 et 2021.

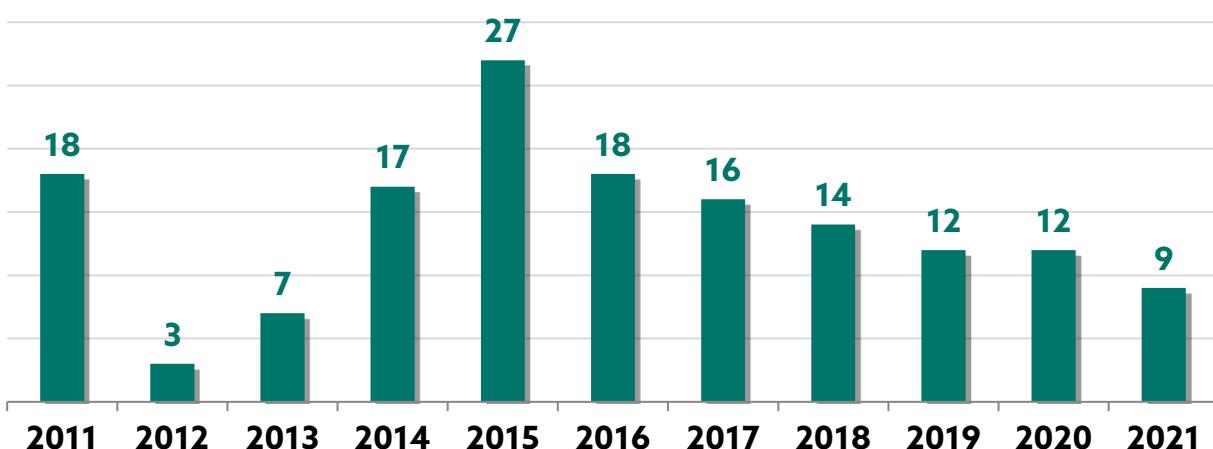
En moyenne, 15 logements sont commencés chaque année entre 2011 et 2021, tout type de logements confondus.

### Evolution du nombre total de logements commencés à Locqueltas entre 2011 et 2021



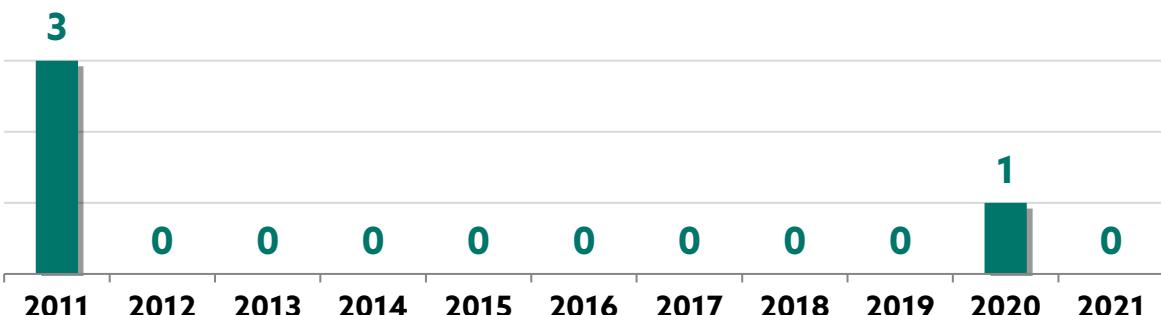
153 logements individuels purs ont été commencés entre 2011 et 2021, avec une moyenne annuelle de 14 logements individuels.

### Evolution du nombre de logements individuels purs commencés à Locqueltas entre 2011 et 2021



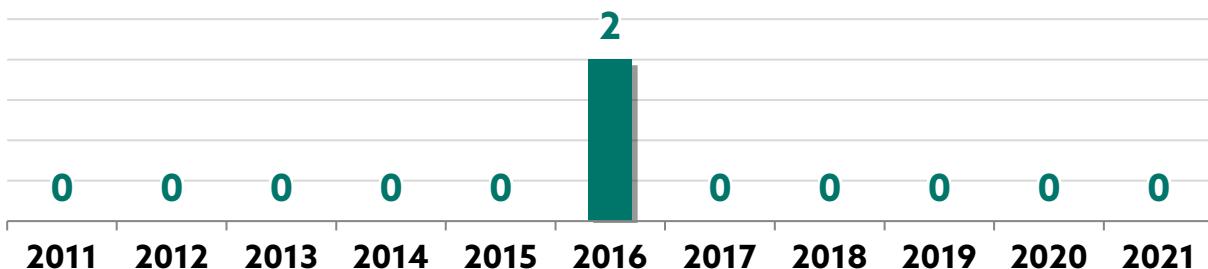
4 logements individuels groupés ont été commencés entre 2011 et 2021, soit une moyenne de 0,4 logement par an.

### Evolution du nombre de logements individuels groupés commencés à Locqueltas entre 2011 et 2021



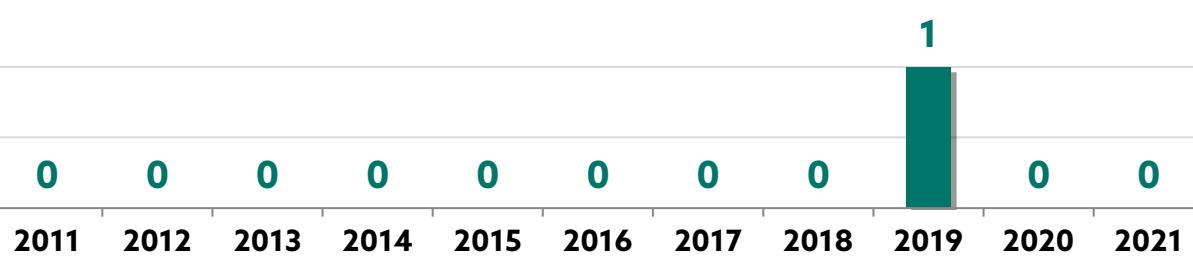
En moyenne, 0,2 logement collectif a été commencé entre 2011 et 2021, soit un total de 2 logements.

### Evolution du nombre de logements collectifs commencés à Locqueltas entre 2011 et 2021



1 logement en résidence a été commencé, soit une moyenne de 0,1 par an. Au total, une seule année a connu la construction de logements en résidence : 2019.

### Evolution du nombre total de logements commencés en résidence à Locqueltas entre 2011 et 2021



En 2022, une soixantaine de permis de construire ont été déposés en lien avec la construction du nouveau lotissement Kérobin.

## C. UNE PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

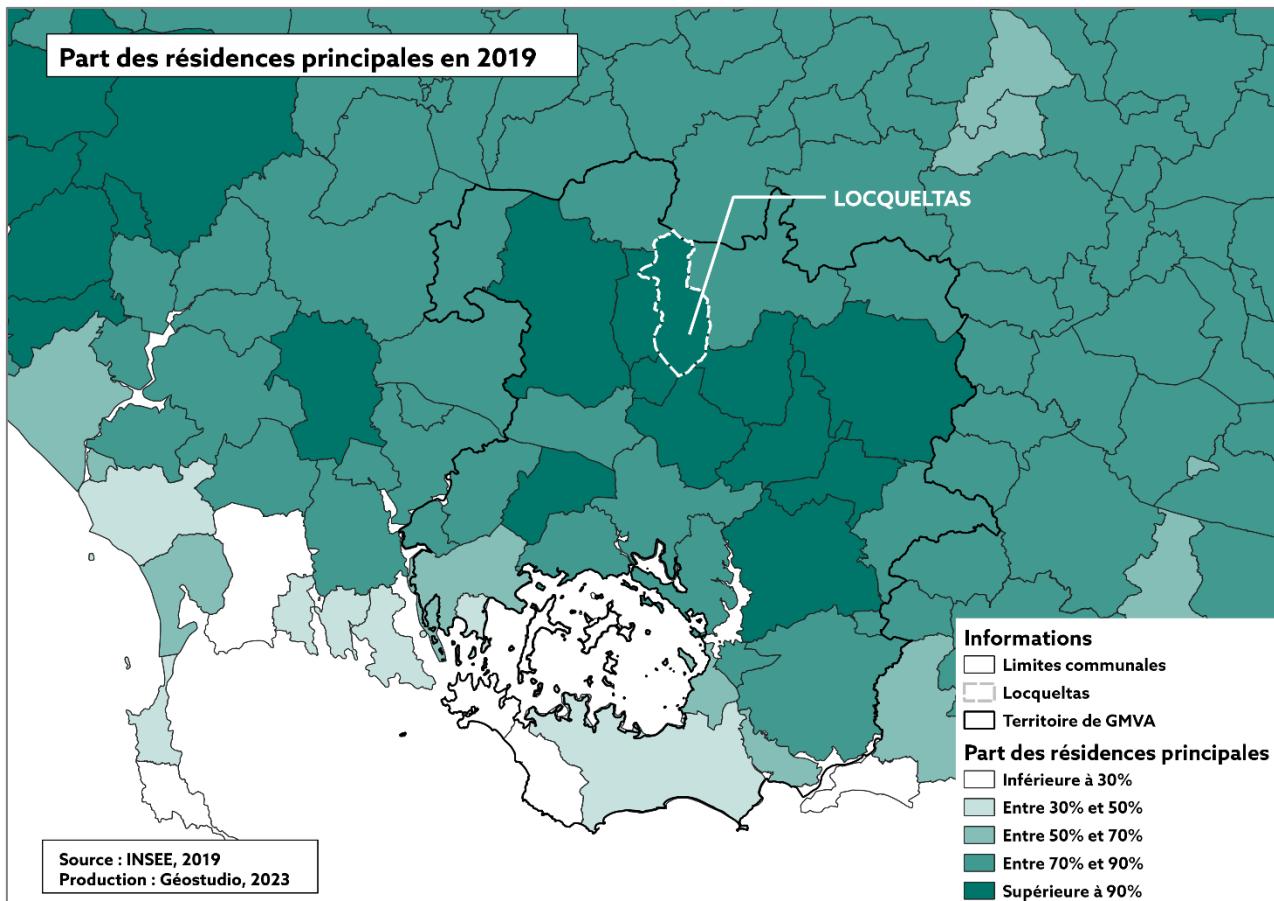
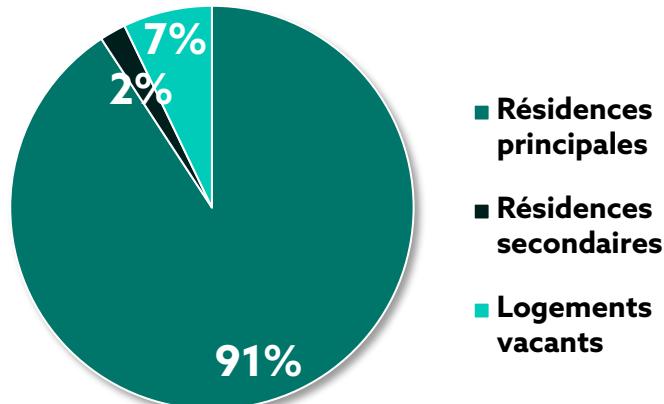
Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Sur les 812 logements de Locqueltas en 2019, 737 sont des résidences principales soit 91% du parc. Au contraire de Locqueltas, l'échelle de GMVA recense 80 418 résidences principales soit 73,3%, cette proportion est similaire à celle du département (74,7%). A l'échelle de la France métropolitaine, la part des résidences principales est de 82,1%.

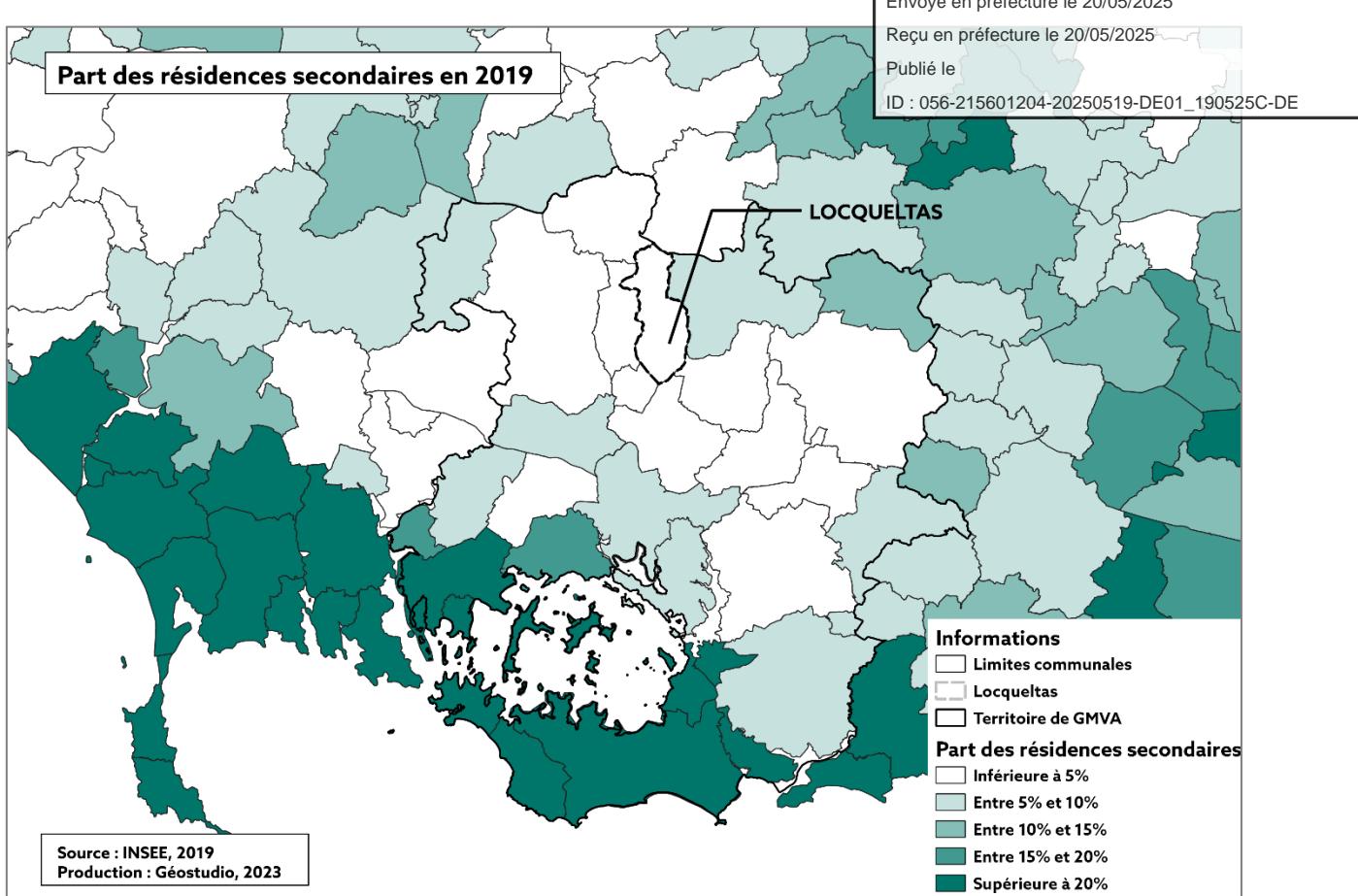
A GMVA, les communes de Meucon, Monterblanc, Saint-Avé et Treffléan possèdent des taux de résidences principales très élevés, compris entre 93,6% et 95,5%. Cela correspond au nord de Vannes, dans sa première et sa seconde couronne.

### Catégories de logements en 2019



Les résidences secondaires représentent 17 logements soit 2% du parc de Locqueltas. Cette part est très faible. A l'échelle de GMVA elle est de 20,9%, soit un logement sur cinq et 9,7% en France soit 1 logement sur 10.

Depuis 2008, le nombre de résidences secondaires est en augmentation mais reste une part en baisse (+2 logements et -0,3 point)

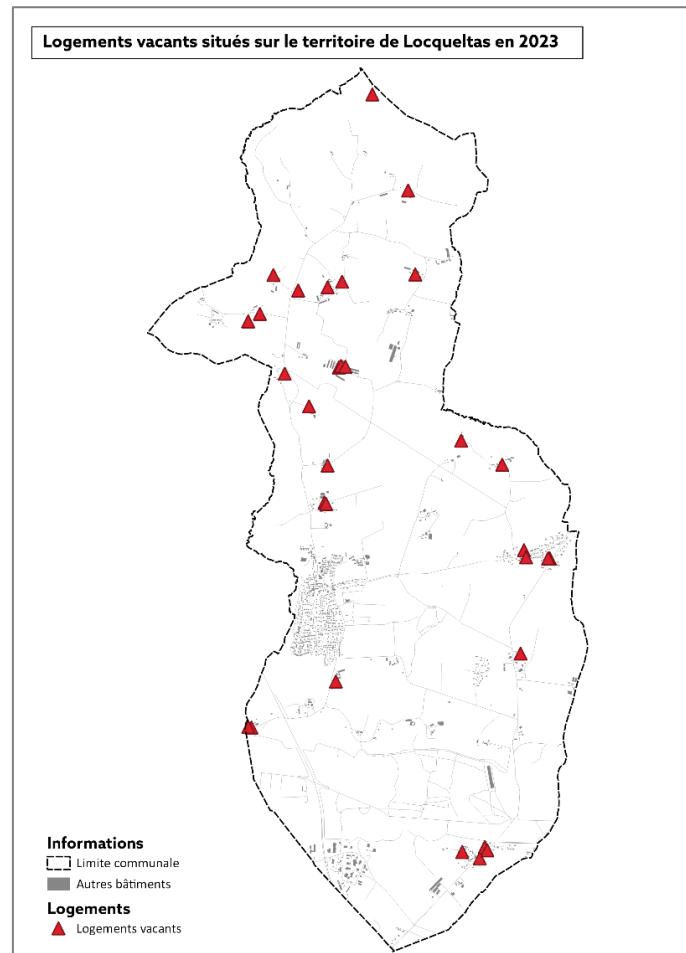


Enfin, 58 logements vacants ont été recensées par l'INSEE en 2019, soit 7,1 % du parc. Ce taux reflète une vacance qui peut être considérée comme conséquente.

Cette part est plus élevée que celle enregistrée à GMVA (5,8%, territoire soumis à de forte pression foncière). Pour comparaison, ce taux est de 8,2% en France métropolitaine

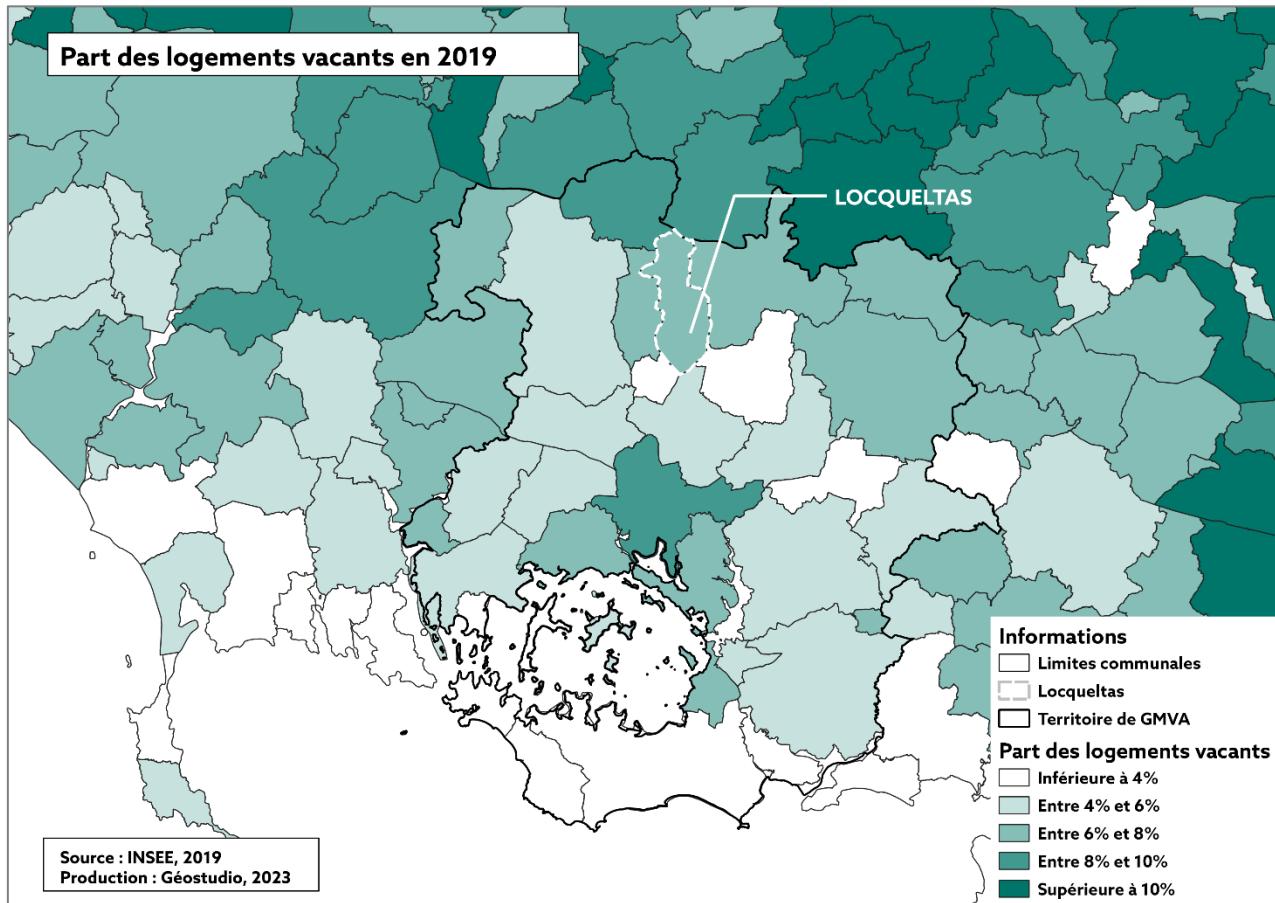
Les élus, surpris par ce chiffre, ont réalisé un recensement des logements vacants a été effectué en 2023. Au total, 33 logements vacants ont été recensés, soit 25 de moins que l'INSEE en 2019, ce qui représenterait une part d'environ 4% traduisant une vacance fonctionnelle voire un marché tendu.

- La vacance actuelle se situe dans la totalité hors du bourg et correspond à des bâtis inoccupés en zone agricole (ancienne demeure, problème de succession, non comptage des ruines et bâtiments insalubres)
- Certains bâtiments sont en cours de réhabilitation et prochainement remis sur le marché.



- Le nombre de logements vacants recensés se rapproche d'un taux compris entre 4% et 6% du parc de logements. La vacance est alors considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats).
- Une vigilance doit être apportée sur ce point. Un taux inférieur à 4% traduit généralement une forte pression foncière et engendre une hausse des prix de l'immobilier, des difficultés pour les locaux de se loger..

Néanmoins, depuis 2008, le nombre de logements vacants et la part qu'ils représentent restent en augmentation.



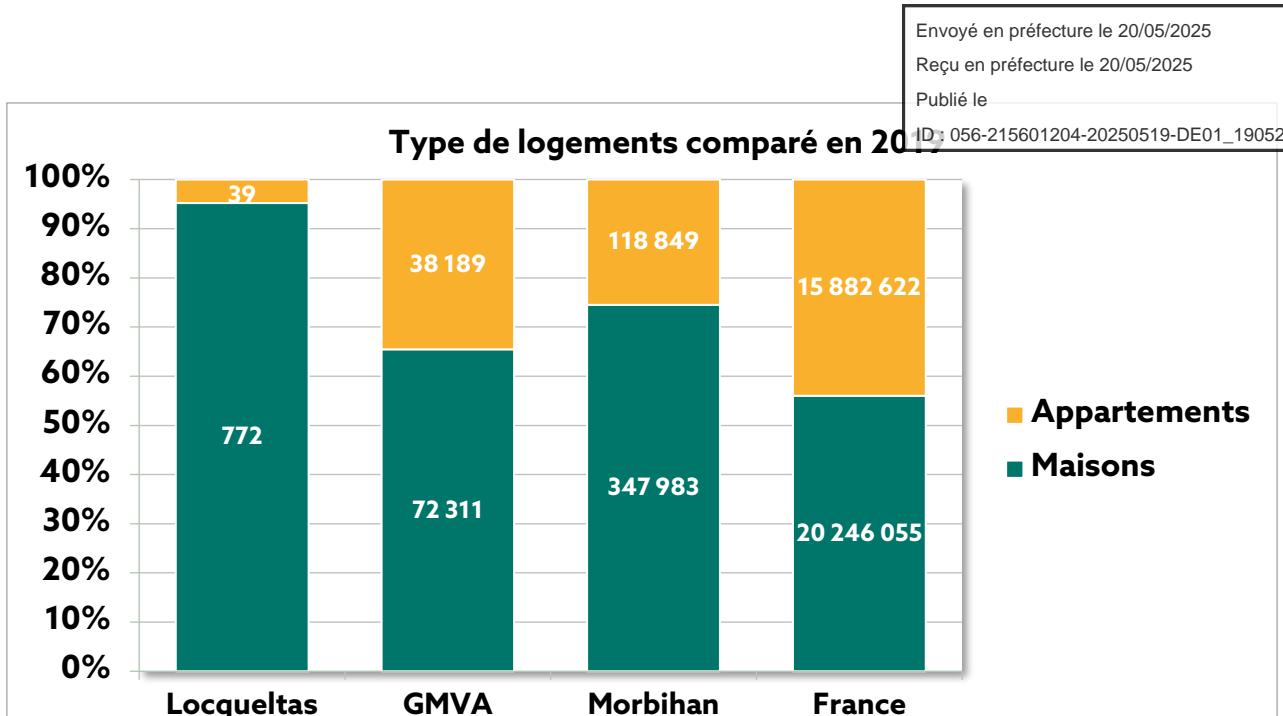
## D. UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ

### a) Les types de logements

Le parc des logements présents à Locqueltas est plutôt homogène en matière de type de logements. En effet, il est composé de 772 maisons (l'équivalent de 95,2%) et de 39 appartements (4,8%).

Cette proportion a évolué depuis 2008, auparavant, la part des maisons était de 94,4% et 5,6% d'appartement. Par conséquent, les logements produits sont essentiellement des maisons.

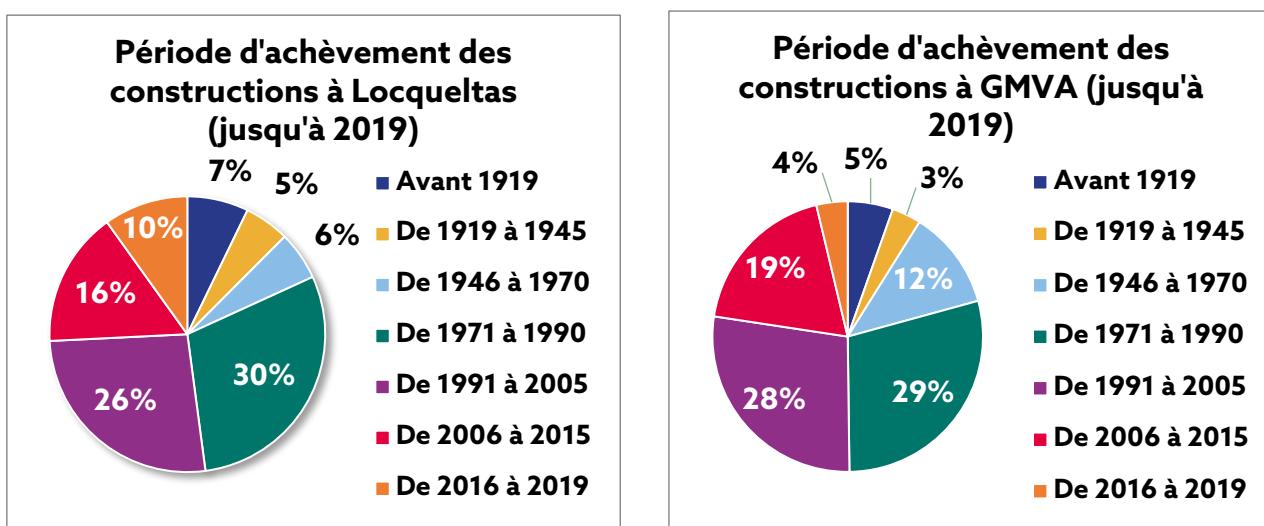
En comparaison, à GMVA, les maisons représentent 65,4% du parc et la part est restée relativement stable depuis 2008. A l'échelle du département, la répartition est un peu plus homogène avec une proportion de maisons plus importante restant plutôt stable depuis 2008. En revanche, la situation est différente à l'échelle de la France métropolitaine, en 2019, on constate 56,1% de maison et 43,9% d'appartement et les proportions sont relativement stables.



### b) La période d'achèvement des constructions

Concernant la période d'achèvement des constructions, la grande majorité des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2015. Deux périodes ont enregistré le plus de constructions : de 1991 à 2005 avec plus d'un tiers des maisons construites et de 1971 à 1999, avec un plus d'un tiers des constructions également. Tout comme les autres échelles de comparaison, Locqueltas a enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 2005 (impulsées par des aides à la pierre mises en place par les gouvernements, par une évolution des modes d'habiter (apparition du confort/qualité de vie dans les logements, et augmentation des zones pavillonnaires). Plus de la moitié des résidences principales ont été construites après 1991. A l'échelle du département, 1 résidence sur 3 a été construit depuis 1991.

Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (7% du parc résidentiel de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. La part des logements réalisés avant 1945 est relativement forte (12% du parc) par rapport à celle de GMVA (8% du parc).



### c) La taille des logements

En 2019, le parc de logements de Locqueltas est globalement composé de grands logements. En effet, 87% du parc comptent 4 pièces ou plus (soit 641 logements). Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 96, l'équivalent de 13%.

Depuis 2008, la taille des résidences principales a légèrement évolué. La part des 5 pièces et plus est en augmentation : 62,6% en 2008, 66,8% en 2019. La part des résidences principales de 4 pièces a stagné à 20,2%. Enfin, la proportion des résidences principales de 3 pièces et moins a légèrement diminué, passant de 17,3% à 13%. Plus précisément, le nombre de 2 pièces et de 3 pièces a baissé (respectivement -1,5 point et -2,7 points) et le nombre de 1 pièce a diminué également (passant de 0,2% en 2008 à 0,1% en 2019).

Le nombre moyen de pièces par résidences principales en 2019 est de 5, en légère hausse depuis 2008 (4,9). De manière plus détaillée, la taille moyenne des maisons est de 5,1 pièces en 2019, et celle des appartements est de 2,8 pièces. Les appartements sont donc, en moyenne, deux fois plus petits que les maisons à Locqueltas.

Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation très importante des constructions de maisons pavillonnaire. Dans le cas présent, en dix ans, le nombre de maisons a augmenté dans la commune (580 en 2008 contre 772 en 2019). On constate également une baisse ou stagnation de la part des petits logements (Studio, T2, T3), ce qui influence également la taille moyenne des logements. Cela pouvant s'expliquer par une volonté de répondre aux besoins des ménages composés de 2 personnes ou plus.

Des différences sont constatées par rapport aux échelles de comparaison : La part des résidences principales d'une pièce est nulle à Locqueltas alors qu'elle est 4,5% à GMVA ou encore 3,1% dans le Morbihan. La part des résidences de plus de 5 pièces est plus élevée à Locqueltas (66,8%), contre 47,1% à GMVA ou 48,3% dans le département.

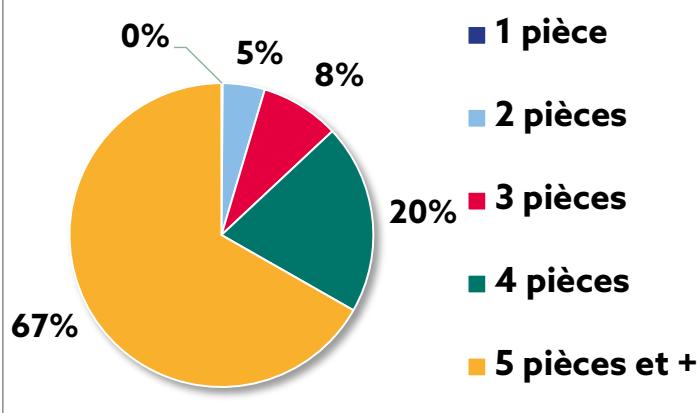
Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

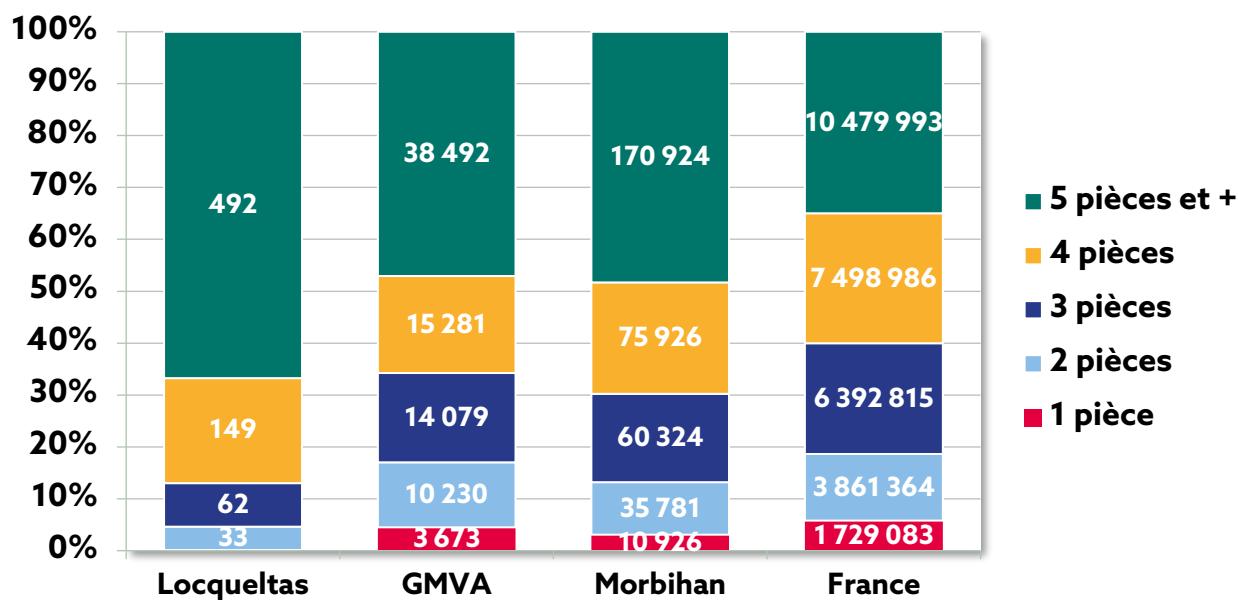
Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

#### Nombre de pièces des logements à Locqueltas en 2019



#### Taille des résidences principales comparée en 2019



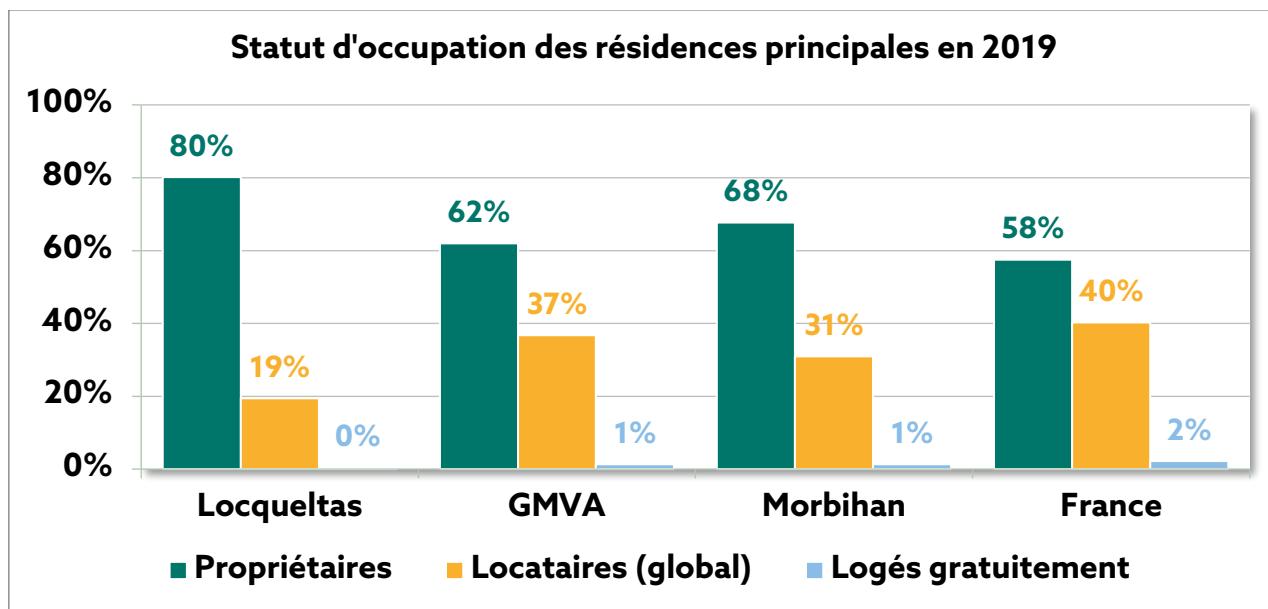
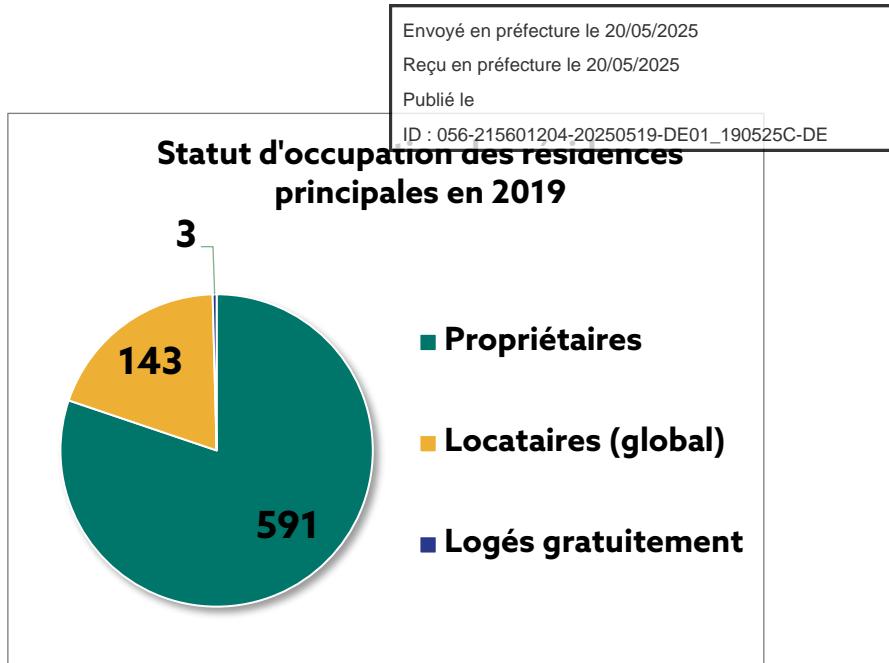
#### d) Statut d'occupation

Sur les 737 résidences principales recensés en 2019, 143 (19%) sont occupées par des locataires (dont 43 par des locataires en HLM) contre 591 (80%) par des propriétaires occupants et 3 (1%) par individus logés gratuitement.

La part de location dans le parc de logements est plus faible que celle constatée à GMVA (37%), et qu'à l'échelle du département (31%).

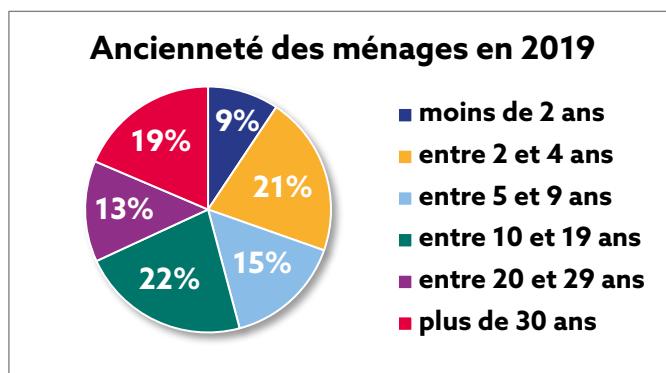
Depuis 2008, on observe une diminution de la part des locataires sur le territoire (-4 points en 2019), au profit des propriétaires occupants qui sont plus nombreux (+4 points).

Les statuts d'occupation sont différents à ceux observés à GMVA ou dans le département (68% de propriétaires et 31% de locataires en Morbihan) et inversement en France métropolitaine (58% de propriétaires et 40% de locataires).



#### e) L'ancienneté des ménages

La part la plus importante concerne les ménages qui sont installés depuis 10 à 19 ans (22%), puis les ménages installés depuis 2 à 4 ans (21%) et ceux installés depuis plus de 30 ans (19%). 9% des ménages y habitent depuis moins de 2 ans. De manière générale, la majorité des ménages qui résident à Locqueltas occupent leur logement actuel depuis plus de 10 ans (54%).



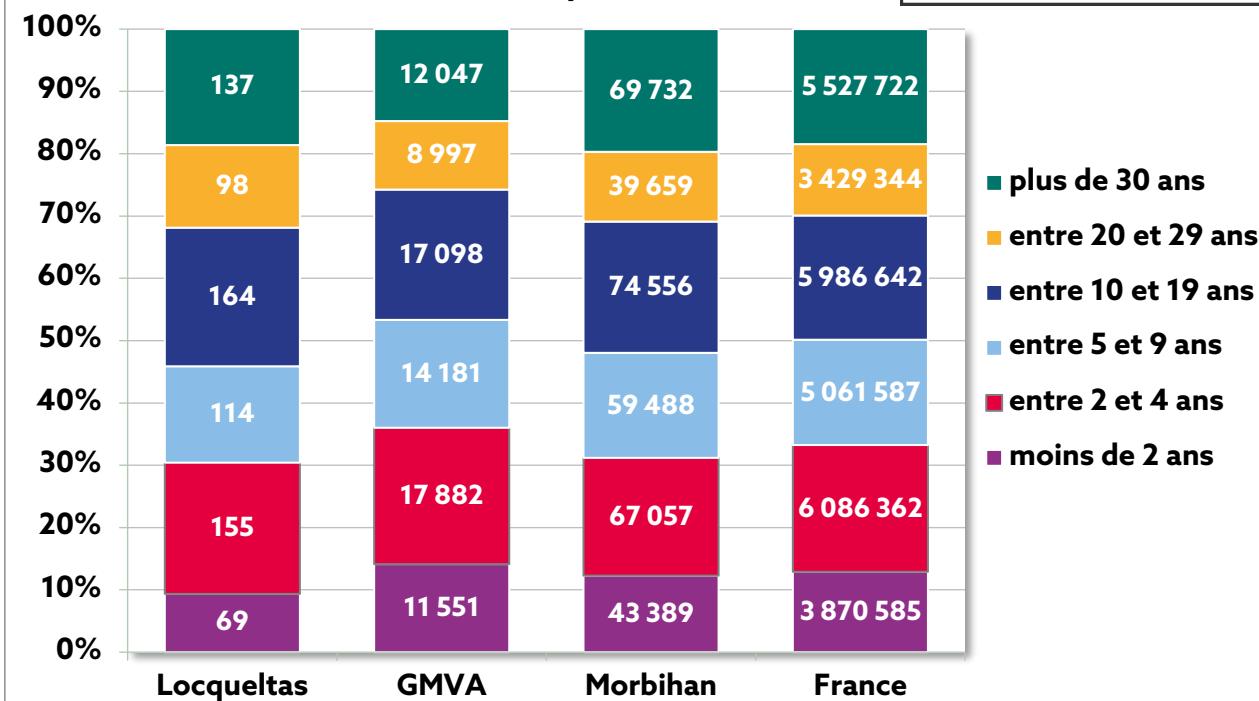
## Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale comparée en 2019

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



## E. LE PARC SOCIAL

### a) Les obligations réglementaires

Le taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (hors unité urbaine de Paris). Ces communes sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (CCH : L.302-5, I).

Locqueltas dispose d'une population inférieure à 3 500 habitants (1 885 en 2019) et n'est pas soumise à l'obligation de produire un certain pourcentage de logements sociaux.

### b) L'offre sociale

Selon Adil 56, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Locqueltas dispose de 85 logements locatifs sociaux (L.L.S.) représentant 10% du nombre total de résidences principales (1 961 au 1<sup>er</sup> janvier 2020) au sens de l'inventaire de loi SRU.

Le parc social se structure de la manière suivante :

- 42 logements locatifs gérés par des bailleurs sociaux type O.P.H Patrimoine Morbihan Habitat (soit 6% du parc global et 49% du parc social)

### c) Les demandes de logement social

Malgré cette offre, 19 demandes de logements sociaux sont en attente au 27 mai 2023. La majorité des demandes concernent des T2, T3 et T4. 3 logements sociaux ont été attribués durant l'année 2022 et 2 logements ont été attribués depuis début 2023.

## F. L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR LES PERSONNES AGEES

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Comme nous l'avons vu précédemment, Locqueltas fait face à un vieillissement de sa population. Les personnes âgées sont attachées à leur commune et souhaitent pouvoir y rester, d'où l'importance de prévoir une part non négligeable de logements adaptés aux seniors dans le parc de logements de la commune.

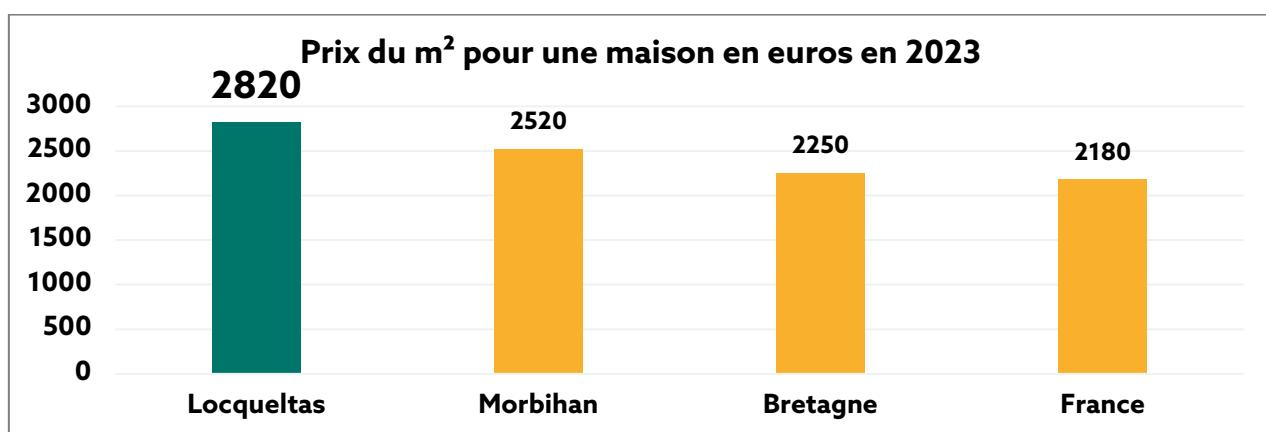
Actuellement, l'offre de logements pour les personnes âgées est existante mais reste limitée dans la commune. Un domicile partagé offre jusqu'à 8 places, il s'agit d'un domicile spécifique aux personnes atteintes d'Alzheimer.

## G. DES PRIX DE L'IMMOBILIER MODERES

En 2023, le prix de l'immobilier à Locqueltas est bien plus élevé que celui pratiqué en moyenne dans le département du Morbihan, notamment concernant les maisons. Il s'élève, en moyenne, à 2 820 euros du m<sup>2</sup> pour une maison à Locqueltas, contre 2 520€/m<sup>2</sup> dans le Morbihan, 2 250€/m<sup>2</sup> en Bretagne, et 2 180€/m<sup>2</sup> en France.

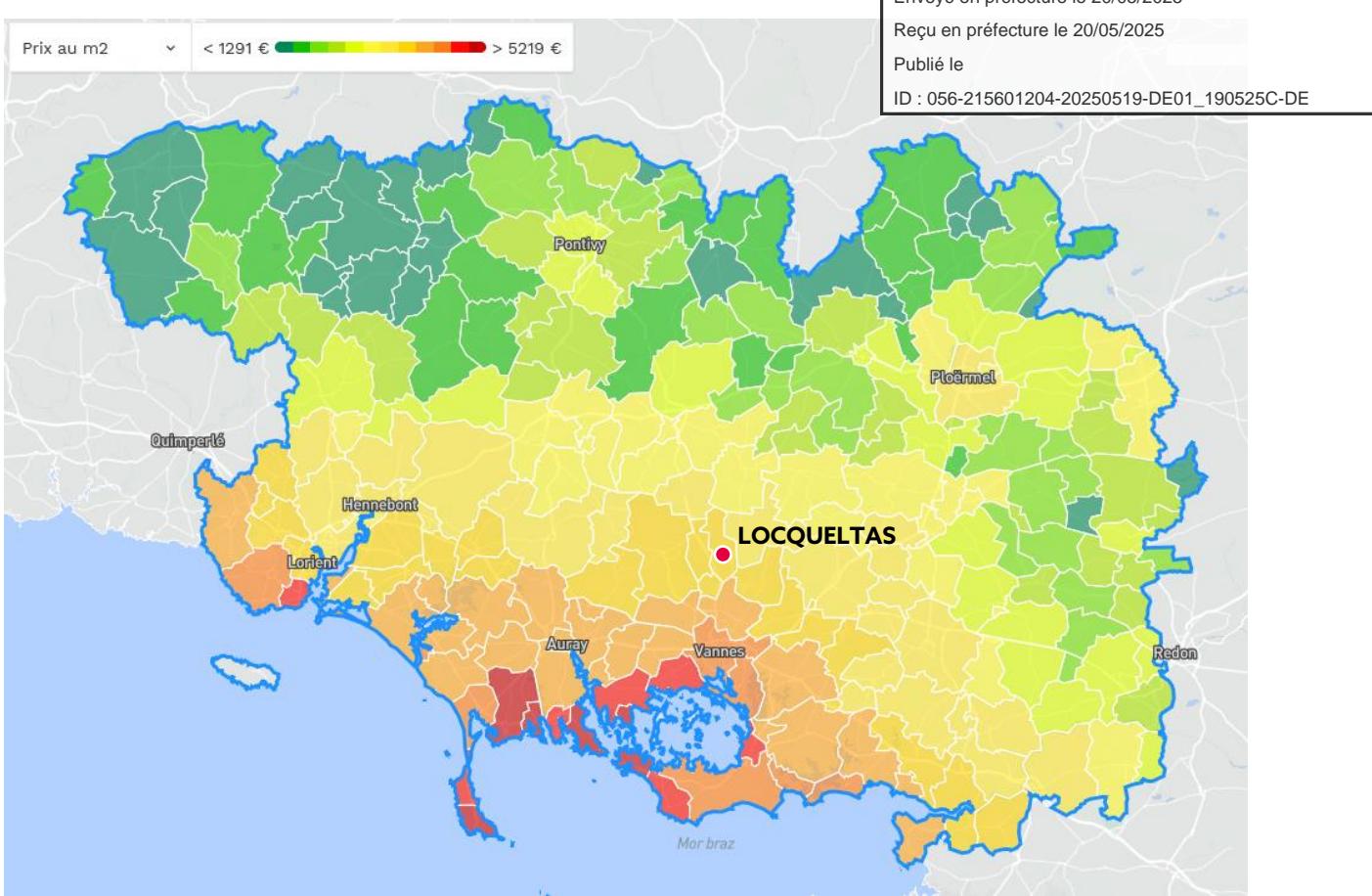
Concernant le prix au m<sup>2</sup> pour un appartement, il est de 3 470€/m<sup>2</sup> à Locqueltas contre 3 450€/m<sup>2</sup> dans le Morbihan, 3 130€/m<sup>2</sup> en Bretagne, et 3 640€/m<sup>2</sup> en France.

Ces chiffres montrent que l'achat de biens immobiliers à Locqueltas est principalement réservé à des ménages plutôt aisés. La commune fait face à une importante pression foncière liée à son attractivité élevée.



Dans le Morbihan, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans les communes proches de la métropole de Vannes mais surtout dans les communes littorales, notamment dans les communes bordant la Baie de Quiberon et le Golfe du Morbihan. A contrario, les prix de l'immobilier sont relativement faibles dans le nord du Morbihan. Locqueltas se situe dans la partie centrale du Morbihan qui recense des prix moins chers qu'au niveau du littoral ou proche de Vannes mais la commune reste plus chère que la partie nord du Morbihan.

Les différences s'expliquent par la desserte routière, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, qui constituent des critères déterminants le choix d'implantation des habitants.



### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- 812 logements à Locqueltas en 2019, soit 0,8% du parc de GMVA (23ème position).
- Une croissance soutenue du nombre de logements, s'expliquant par l'attractivité de Locqueltas et un desserrement des ménages.
- Un rythme annuel moyen de 15 logements neufs entre 2011 et 2021, avec un pic à 27 logements en 2015.
- Part très faible de résidences secondaires (2%), un taux de résidences principales très élevé (91%)
- 33 logements vacants recensés en 2023.
- Un parc composé essentiellement de maisons (95,2%)
- Des constructions relativement récentes (50% du parc construit après 1991).
- Une majorité de grands logements : 67% des résidences principales de 5 pièces et plus et 5 pièces en moyenne par logements.
- 80% de propriétaires.
- Une offre de logements complétée par de nombreux logement sociaux.
- Des prix de l'immobilier plutôt élevés (2 820€/ m<sup>2</sup> pour une maison et 3 470€/m<sup>2</sup> pour un appartement).

### LES ENJEUX DE L'ANALYSE RESIDENTIELLE

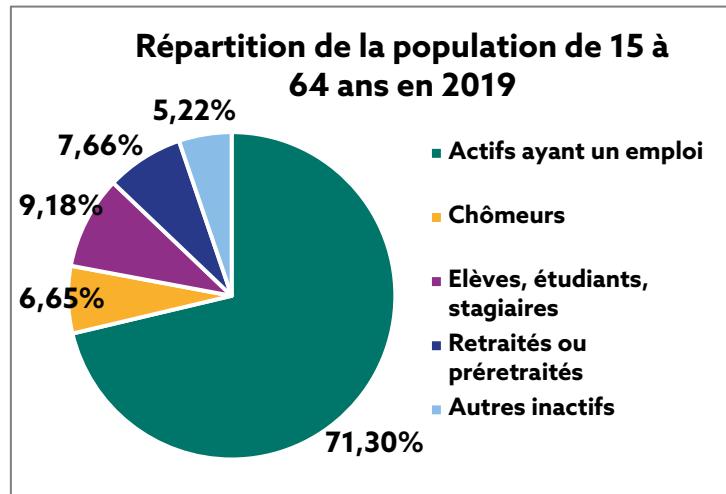
- Renforcer l'offre de logements sur la commune pour répondre aux besoins et demandes.
- Veiller à la prise en compte du parcours résidentiel dans la production de logements, en diversifiant le parc de logements.
- Permettre la rénovation/réhabilitation du parc de logements et notamment dans les campagnes.
- Conforter l'offre de logements sociaux et logements locatifs pour répondre à une diversification du parc de logements.

### A. ACTIFS ET EMPLOIS A LOCQUELTAS

#### a) La population active

A Locqueltas, 78% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2019, l'équivalent de 926 personnes ; dont 91,5% d'actifs ayant un emploi (847 personnes) et 8,5% de chômeurs (79 personnes).

Les 22% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 42% d'élèves, d'étudiants et de stagiaires non rémunérés (109 personnes), 35% de retraités ou préretraités (91 personnes) et 24% d'autres inactifs (62 personnes).



La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en compléments de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

#### b) Des actifs travaillant en grande partie dans le secteur tertiaire

En 2019, à Locqueltas, le secteur tertiaire est celui au sein duquel travaille le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

Parmi les 930 actifs, trois catégories socio-professionnelles sont les plus représentées :

- 290 sont employés (l'équivalent de 31,2% des actifs)
- 305 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 32,8% des actifs ayant un emploi.
- 235 sont ouvriers (soit 25,3%).

La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 5,9% (soit 55 individus) et celle des « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » représente 4,3% de la population active (soit 40 individus). Enfin, les agriculteurs sont au nombre de 5, soit 0,5% des actifs.

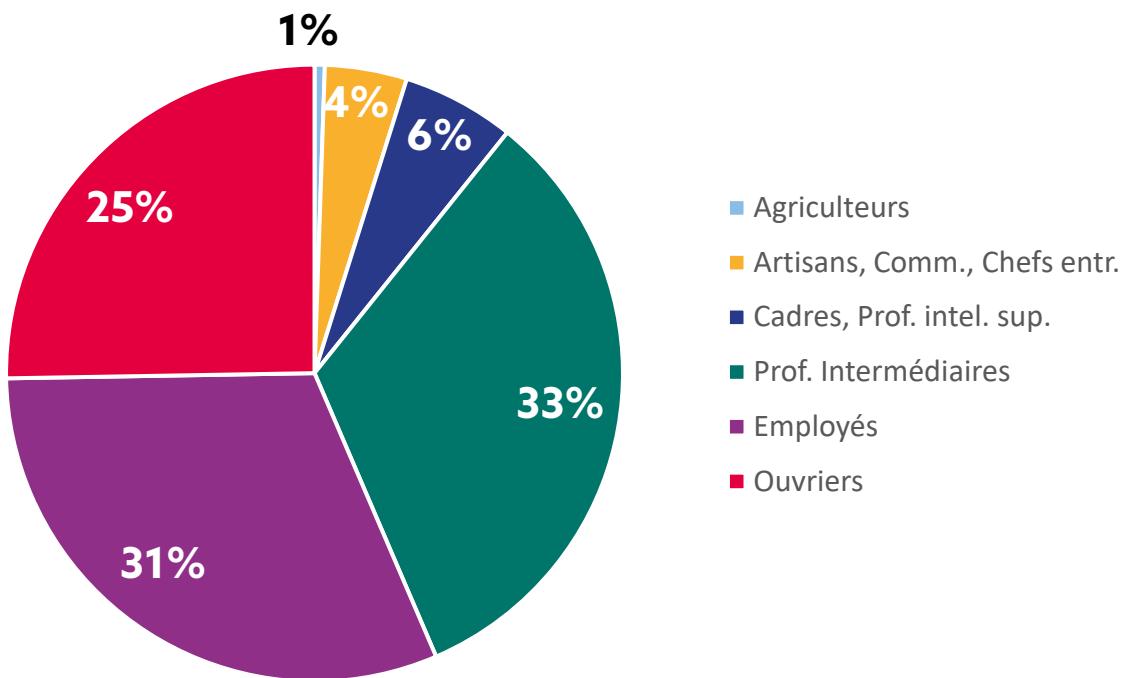
## Répartition des catégories socioprofessionnelles de 15 à 64 ans sur Locqueltas en 2019

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



Depuis 2008, la structure des actifs a très légèrement évolué. Toutes les catégories ont augmenté en termes d'effectif, ce qui s'explique par l'augmentation constante de la population. Les évolutions concernent tout d'abord les agriculteurs qui connaissent une baisse de leur nombre sur le territoire (- 18 agriculteurs, soit une baisse de 2 points par rapport à 2008). Ensuite, les artisans commerçants, chefs d'entreprise montrent un déclin de leur catégorie (- 11 individus, soit une évolution de -3 points par rapport à 2008). Les cadres et professions intellectuelles supérieures enregistrent la plus forte baisse passant d'une part de 12 à 6% (- 35 individus). Néanmoins, la catégorie qui enregistre la plus forte évolution positive est la catégorie des professions intermédiaires (+ 121 personnes). Enfin, les évolutions positives concernent également les employés (+ 63 individus, + 1 point) ainsi que les ouvriers (+ 59 individus, + 2 points).

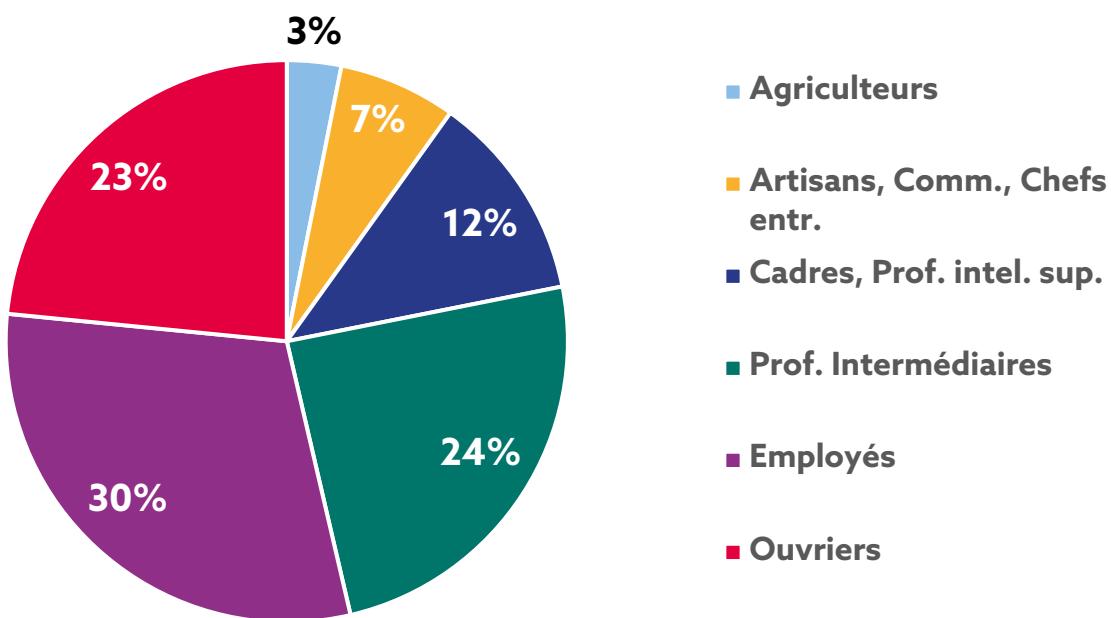
## Répartition des catégories socioprofessionnelles de 15 à 64 ans sur Locqueltas en 2009

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

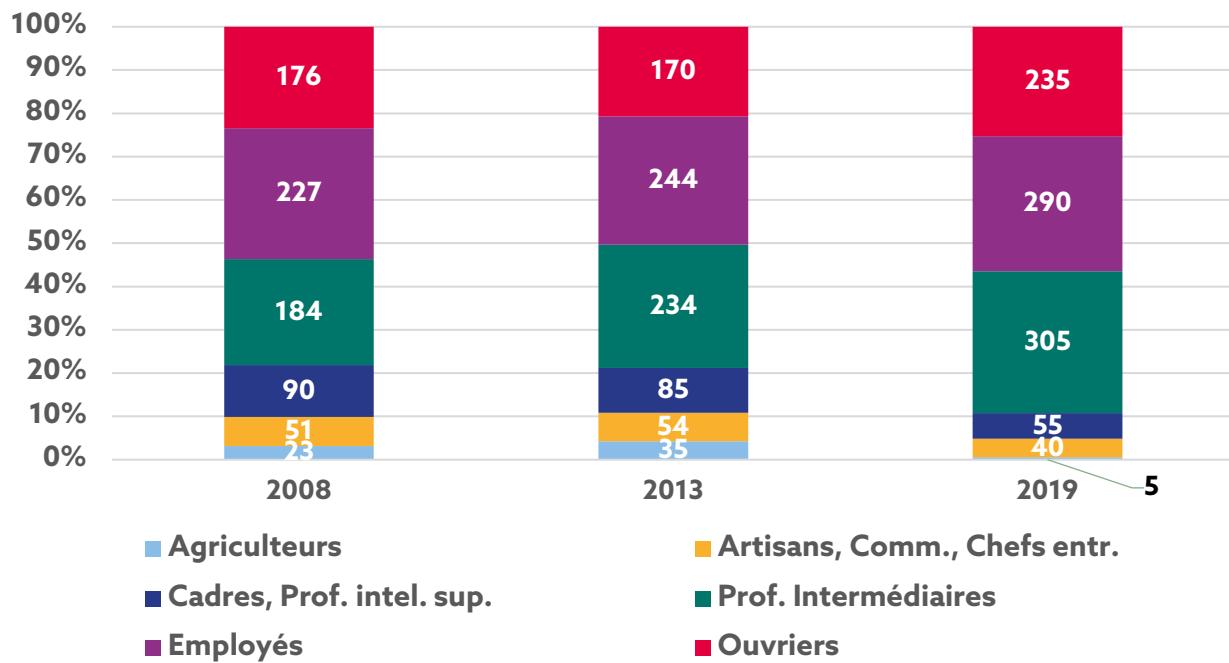
Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

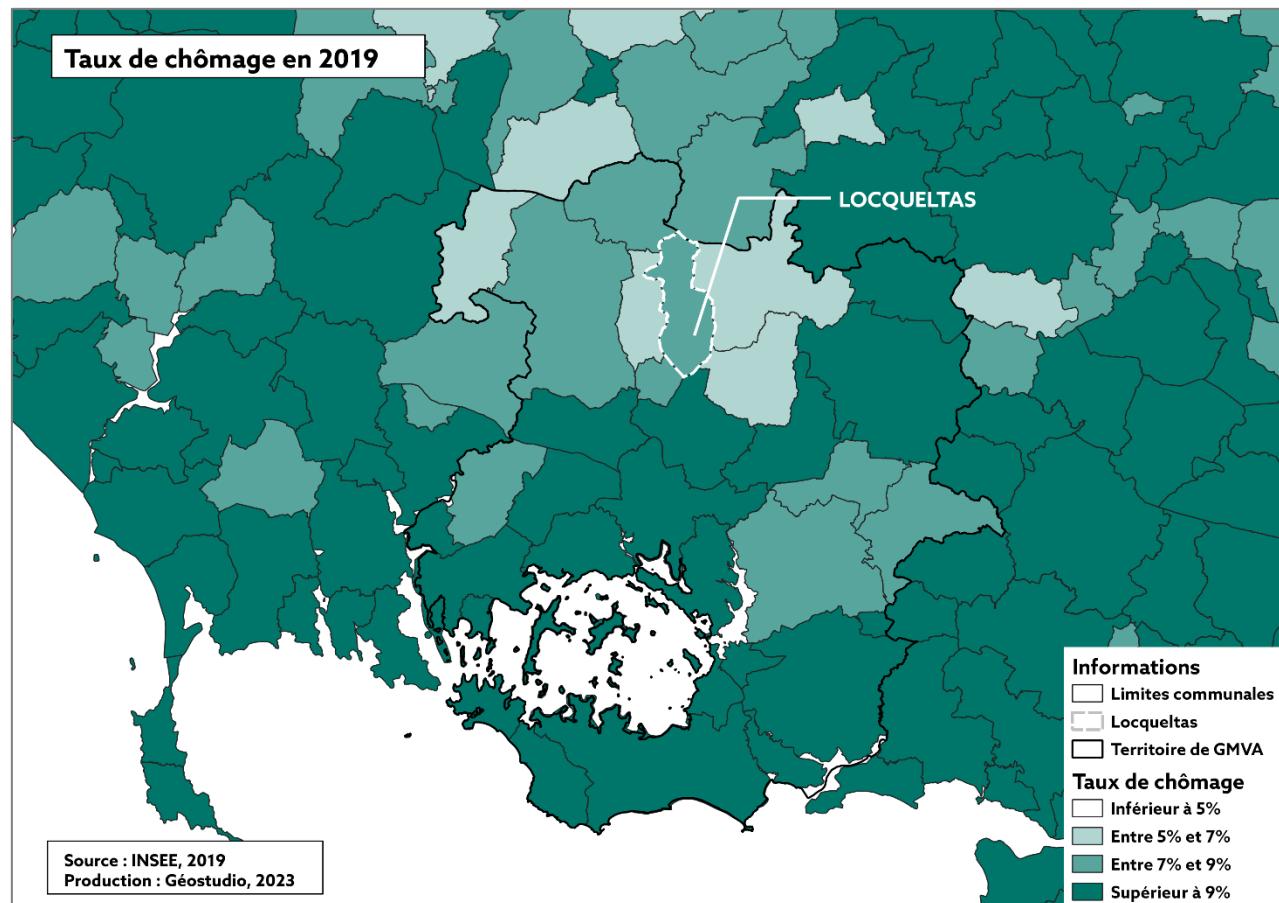
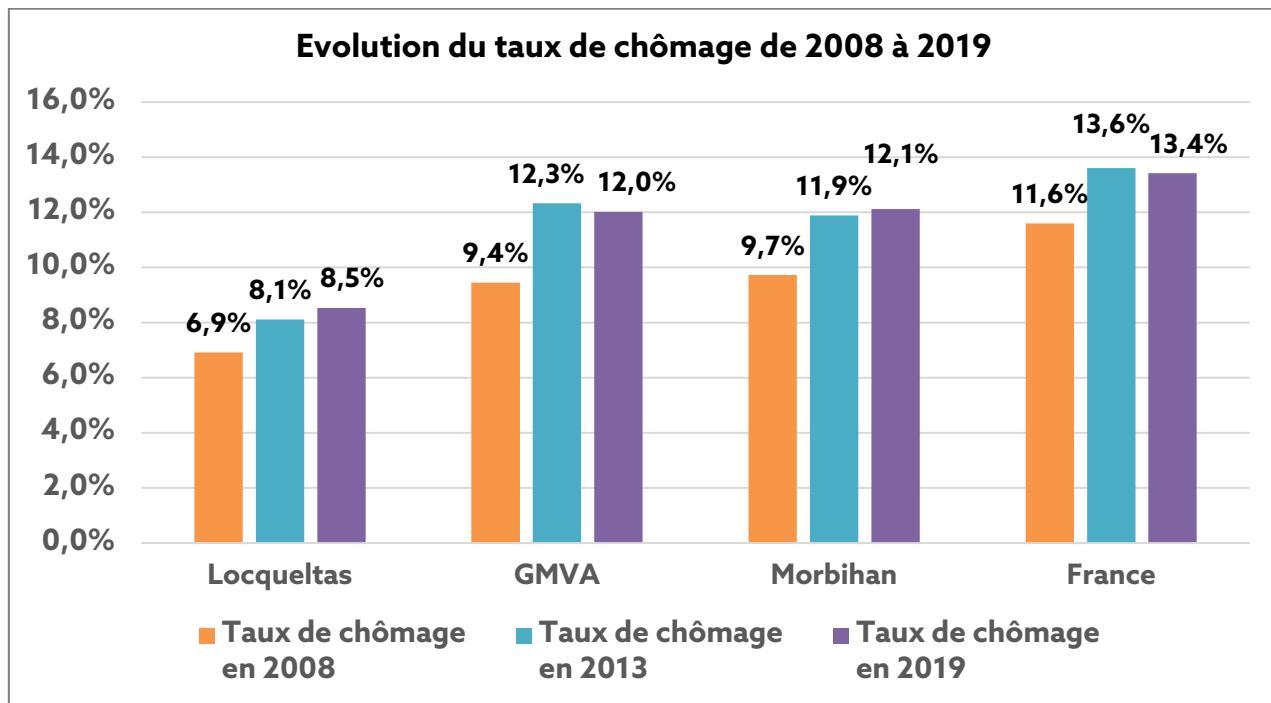


## Evolution de la répartition des catégories socioprofessionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans de Locqueltas entre 2008 et 2019



### c) Un taux de chômage en augmentation

En 2019, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 8,5% des actifs locqueltas, contre 6,9% en 2008 et 8,1% en 2013. Ce taux a augmenté par rapport à 2008 (8,1% des actifs et 6,2% de l'ensemble des 15-64 ans), mais reste inférieur à la moyenne départementale et nationale, respectivement 12,1% et 13,4% en 2019.



## d) Les revenus médians

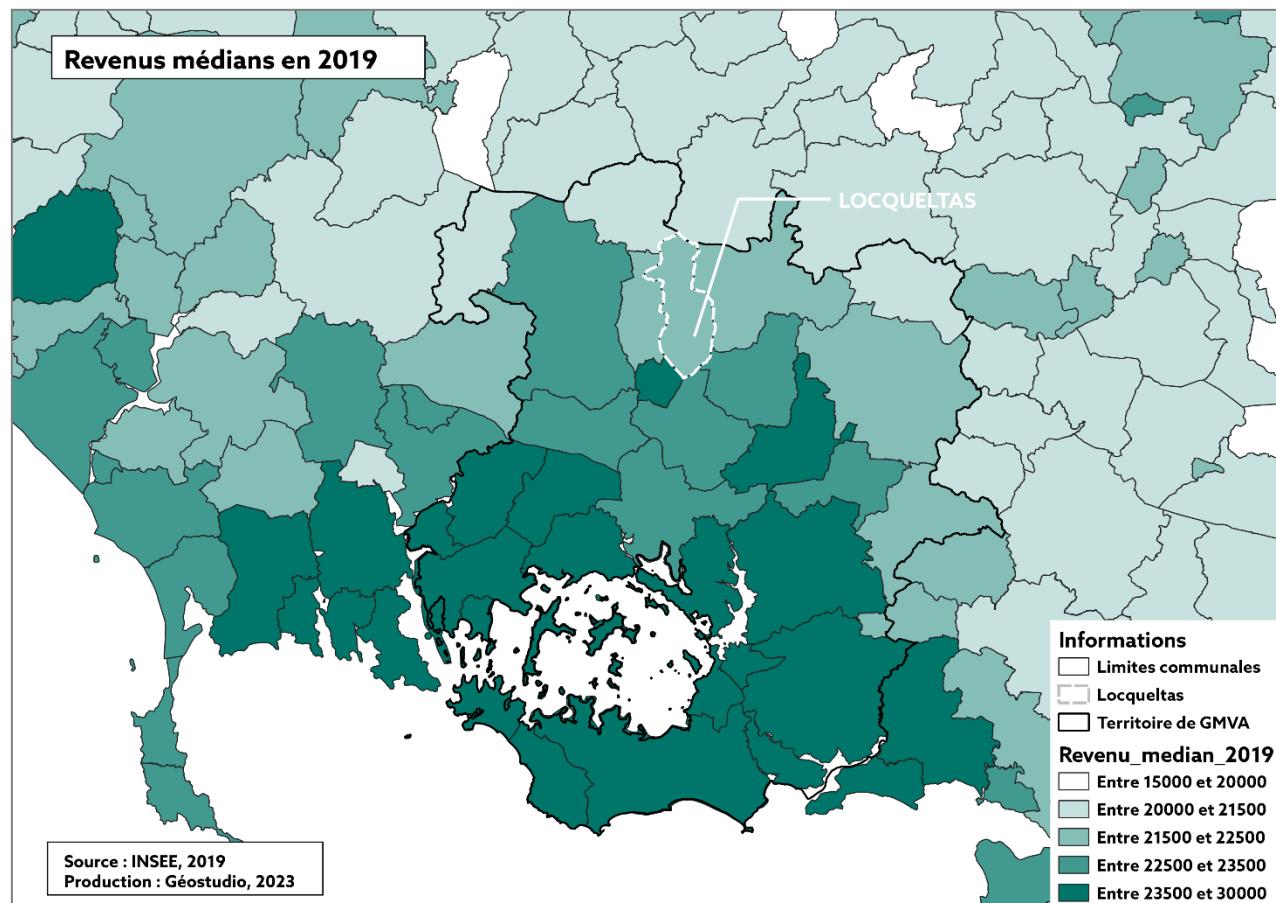
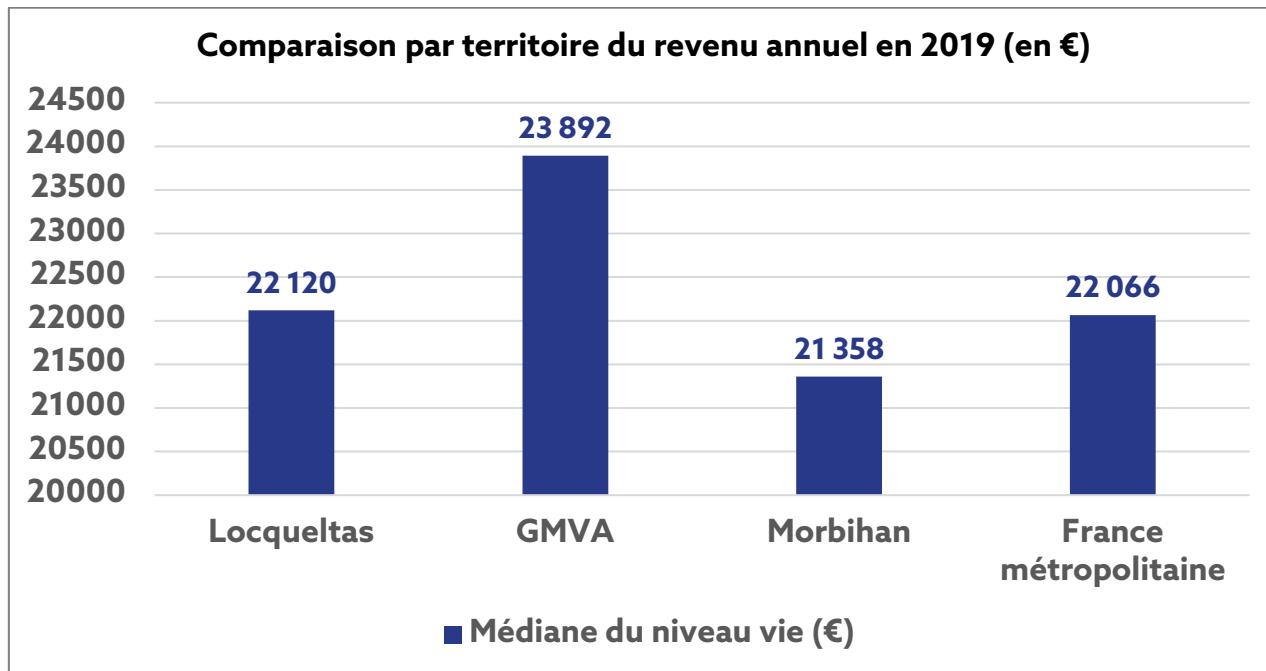
En 2019, on recensait 744 ménages fiscaux à Locqueltas.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

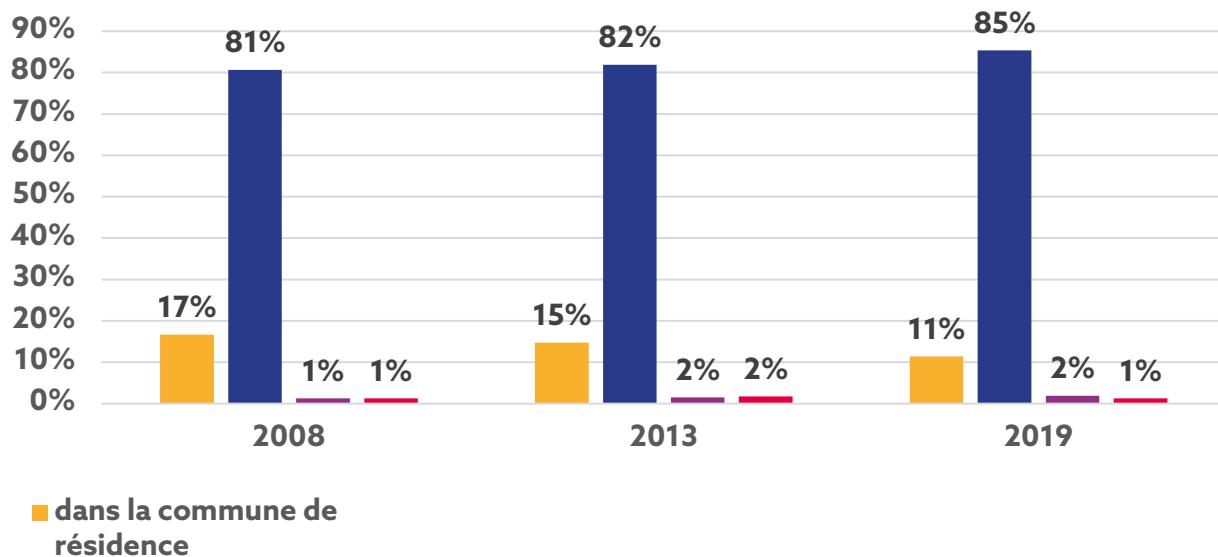
ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



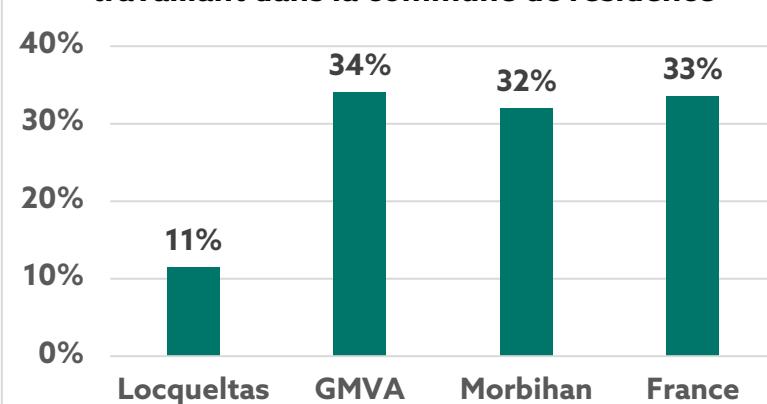
## e) Une dépendance forte aux territoires voisins en matière d'emploi

En 2018, 97 emplois sont proposés sur la commune de Locqueltas. Le nombre d'actifs de Locqueltas en 2018 est de 116. La commune enregistre 19 emplois en moins sur la période entre 2008 et 2019.

### Evolution du lieu d'emploi pour les actifs habitants sur le territoire communal entre 2008 et 2019



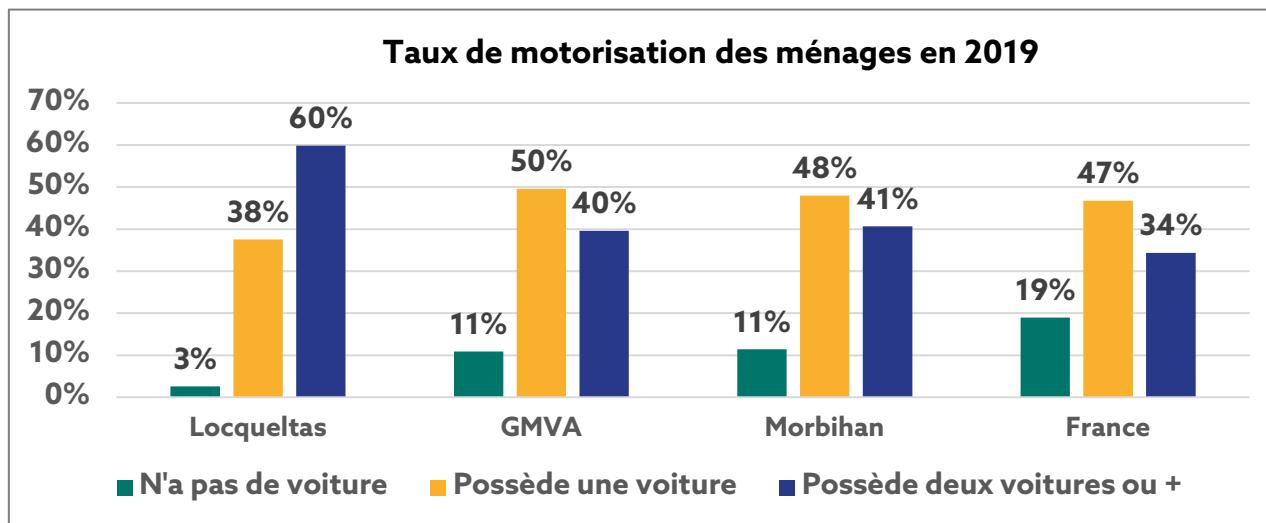
### Comparaison de la part d'actifs travaillant dans la commune de résidence



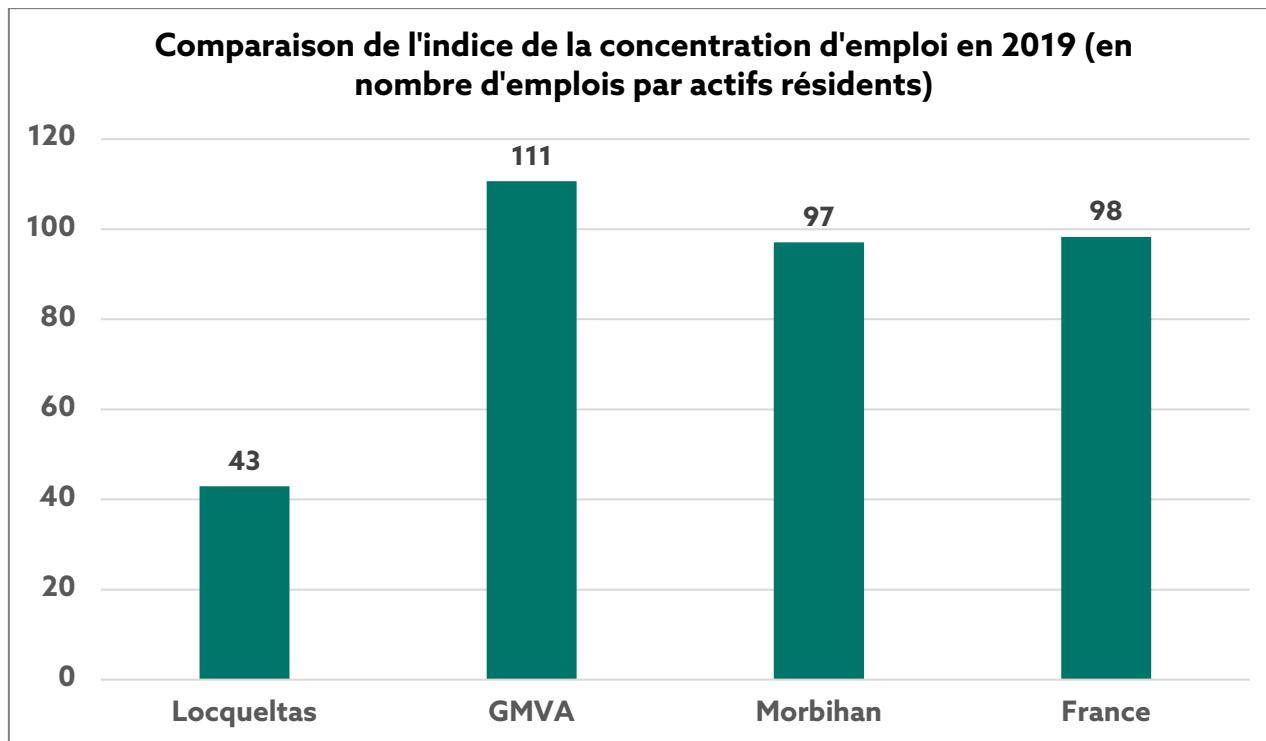
11% des actifs locquelais travaille à Locqueltas. En revanche, la majorité des actifs de Locqueltas travaille dans le département de résidence (notamment sur les secteurs d'emploi de Vannes ou Locminé).

Ce constat est renforcé par un autre indicateur qui est le taux de motorisation des ménages, taux largement supérieur à Locqueltas par rapport aux autres territoires de référence. 60% des ménages locquelais possèdent 2 voitures ou + ce qui montre que la voiture constitue le moyen de déplacement principal pour se rendre à son travail. 98% des ménages possèdent au moins une voiture représentant le moyen de déplacement principal pour les locquelais, notamment en lien avec l'offre en transport en commun relativement faible sur le secteur.

Sur les territoires de comparaison, 40% des ménages de GMVA possèdent deux voitures ou plus (41% au niveau du Morbihan et 34% au niveau du territoire national) et 90% des ménages de GMVA possèdent au moins une voiture (89% au niveau du Morbihan et 77% au niveau de la France).



Emplois et activités Source : INSEE 2019	Locqueltas	
	2008	2019
Nombre d'emplois dans la zone	317	364
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	699	849
Indice de concentration d'emploi	45,4	42,9



## f) Le poids des emplois de Locqueltas au sein de GMVA

En 2019, 73 046 emplois sont proposés sur le territoire de GMVA. Locqueltas, avec 364 emplois est la 18<sup>ème</sup> commune comptabilisant le plus d'emploi sur son territoire (0,5%). Vannes, pôle du territoire, occupe la première place, avec 42 214 emplois, soit plus de la moitié des emplois proposés (57,8%).

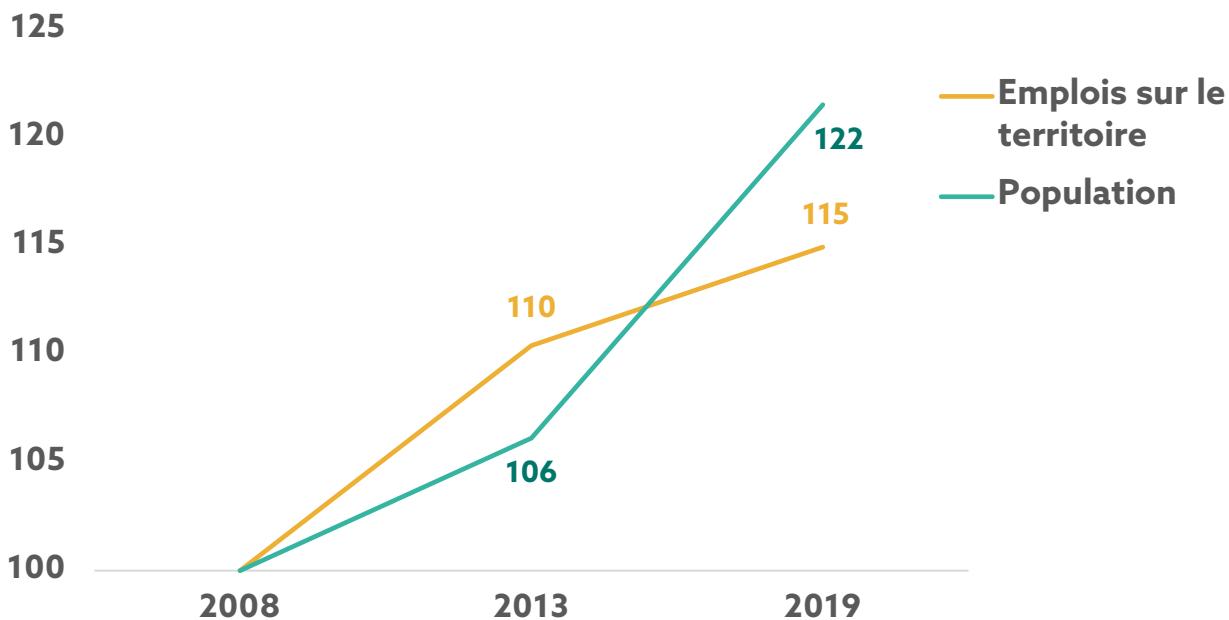
Depuis 2008, le nombre d'emplois comptabilisés à GMVA a augmenté (+4355 emplois, soit une hausse de 6,31%). A Locqueltas, l'augmentation est de 14,83% (soit + 47 emplois). Locqueltas occupait la 19<sup>ème</sup> place.

Commune	2019		2008	
	Nbre d'emplois	% de GMVA	Nbre d'emplois	% de GMVA
Arradon	1 585	2,2%	1 370	2,0%
Arzon	1 124	1,5%	1 115	1,6%
Baden	1 027	1,4%	744	1,1%
Bono	311	0,4%	289	0,4%
Brandivy	153	0,2%	149	0,2%
Colpo	405	0,6%	429	0,6%
Elven	1 824	2,5%	1 503	2,2%
Grand-Champ	1 533	2,1%	1 490	2,2%
Le Hézo	162	0,2%	131	0,2%
Île-aux-Moines	196	0,3%	193	0,3%
Île-d'Arz	74	0,1%	76	0,1%
Larmor-Baden	194	0,3%	194	0,3%
Locmaria-Grand-Champ	152	0,2%	72	0,1%
<b>Locqueltas</b>	<b>364</b>	<b>0,5%</b>	<b>317</b>	<b>0,5%</b>
Meucon	239	0,3%	255	0,4%
Monterblanc	335	0,5%	334	0,5%
Plaudren	228	0,3%	209	0,3%
Plescop	1 755	2,4%	1 108	1,6%
Ploeren	1 695	2,3%	1 825	2,7%
Plougoumelen	731	1,0%	533	0,8%
Saint-Armel	121	0,2%	108	0,2%
Saint-Avé	4 671	6,4%	4 334	6,3%
Saint-Gildas-de-Rhuys	270	0,4%	251	0,4%
Saint-Nolff	1 286	1,8%	945	1,4%
Sarzeau	2 357	3,2%	2 162	3,1%
Séné	2 350	3,2%	2 473	3,6%
Sulniac	472	0,6%	441	0,6%
Surzur	798	1,1%	547	0,8%
Theix-Noyal	3 600	4,9%	3 461	5,0%
Le Tour-du-Parc	188	0,3%	180	0,3%
Trédion	118	0,2%	146	0,2%
Treffléan	306	0,4%	276	0,4%
La Trinité-Surzur	208	0,3%	103	0,2%
Vannes	42 214	57,8%	40 949	59,6%
<b>TOTAL</b>	<b>73 046</b>		<b>68 711</b>	

De manière schématique, à Locqueltas, 43 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi, cette donnée traduit une certaine instabilité entre l'offre d'emplois et les personnes actives, montrant surtout une forte dépendance aux territoires voisins. Ce phénomène observé est similaire à celui constaté sur les communes de seconde couronne de Vannes. Cependant, à GMVA, la tendance est différente : il y a plus d'emplois que d'actifs occupés, cela signifie que le territoire de GMVA attire des actifs des intercommunalités voisines. Cela s'explique par le poids que représente Vannes et les 41 828 emplois proposés.

A Locqueltas, la tendance s'est inversée depuis 2015-2016, où l'on constatait que le nombre d'emplois proposés était supérieur au nombre d'actifs occupés. Cette tendance s'explique par une augmentation plus marquée de la population par rapport au nombre d'emplois.

## Comparaison de l'évolution de la population et des emplois sur Locqueltas entre 2008 et 2019 (sur une base 100 en 2008)



## B. TISSU D'ENTREPRISES ET D'ETABLISSEMENTS

### a) Un tissu d'entreprises dense et diversifiée

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.

La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, 105 entreprises sont installées à Locqueltas.

A l'échelle de l'agglomération 8 137 entreprises sont recensées, soit une moyenne de 239 entreprises par commune, 50 722 entreprises dans le Morbihan, soit 239 en moyenne par commune et 153 en moyenne en France métropolitaine. Le tissu d'entreprises de Locqueltas est assez disparate.

Les domaines d'activités des entreprises sont relativement variés : 43 dans les services aux entreprises et aux particuliers (41%), 18 dans le commerce/transport/hébergement et restauration (17%), 29 dans la construction (28%), et 15 dans l'industrie (14%).

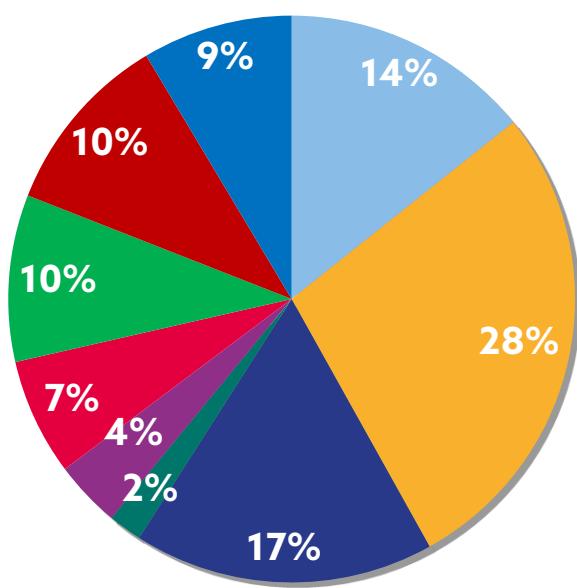
## Typologies des entreprises de la commune au 31 décembre 2019

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



Industrie

Construction

Commerces, transports, restauration et hébergement.

Information et communication

Finances et assurance

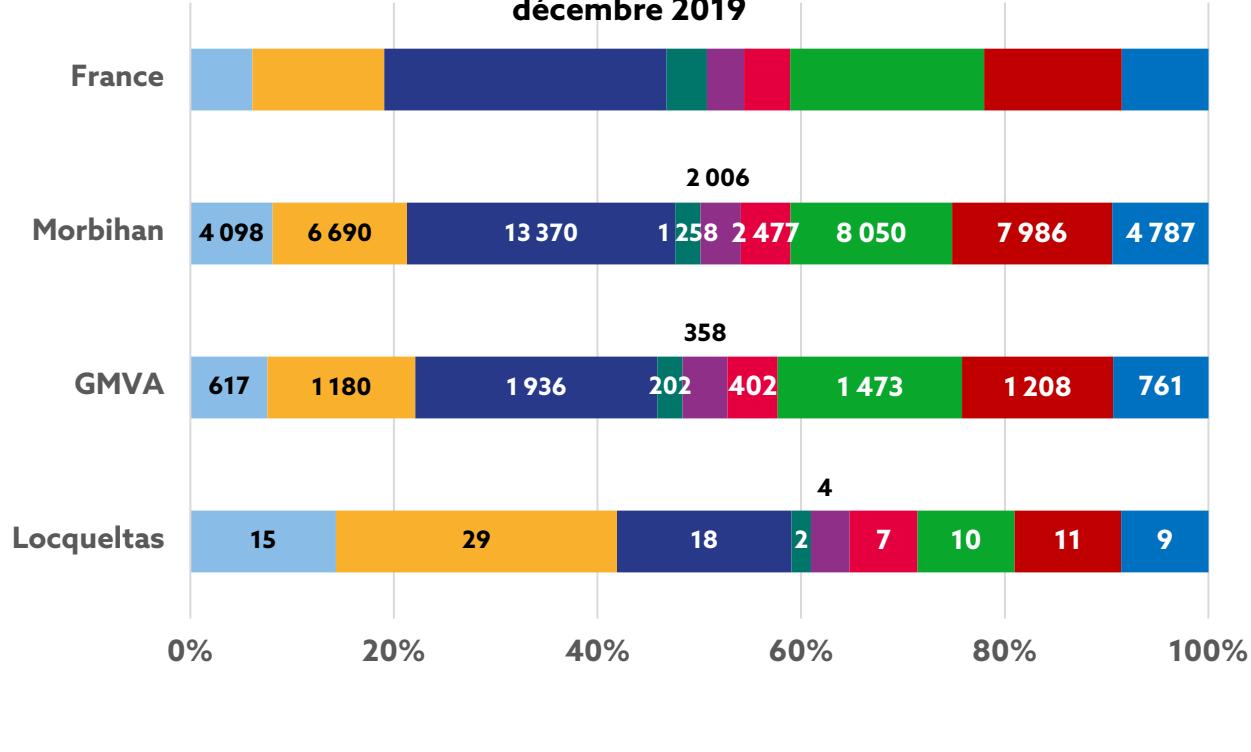
Activités immobilières

Activités spécialisées, scientifiques et technologiques, et activités de services administratifs et de soutien

Secteur administratif public, enseignement, santé et action sociale

Autres activités de services

## Comparaison par territoire de la typologie des entreprises au 31 décembre 2019

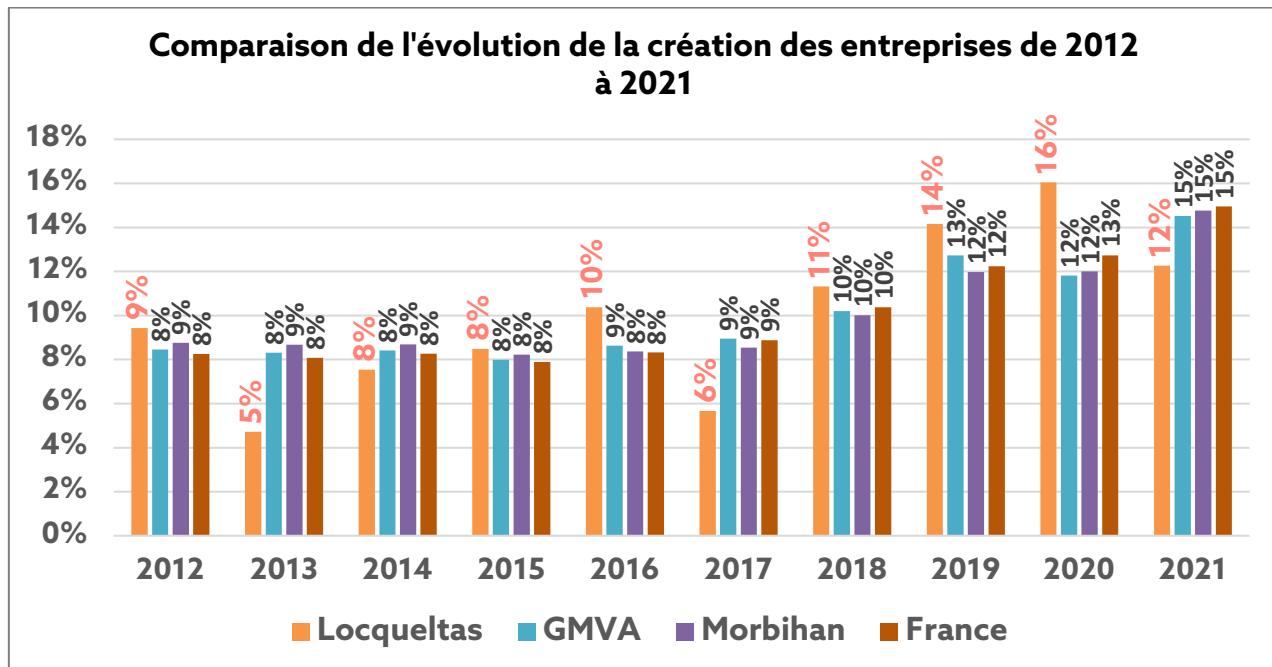


La répartition est sensiblement similaire à celle observée à GMVA ou dans près : les secteurs de l'industrie et de la construction sont plus représentés à Locqueltas (respectivement 14 et 28%) qu'à GMVA (respectivement 8 et 15%) et dans le département (respectivement 8 et 13%). En revanche, les services aux entreprises et aux particuliers (Information et communication, Finances et assurance, activités immobilières, activités spécialisées, secteur administratif public et autres activités de service) sont moins présents à Locqueltas (43%), contre 53% à GMVA ou encore 52% dans le Morbihan ou 54% en France métropolitaine.

## b) Crédit d'entreprises

En 2021, on recense 13 créations d'entreprises.

Entre 2011 et 2021, 106 entreprises ont été créées.

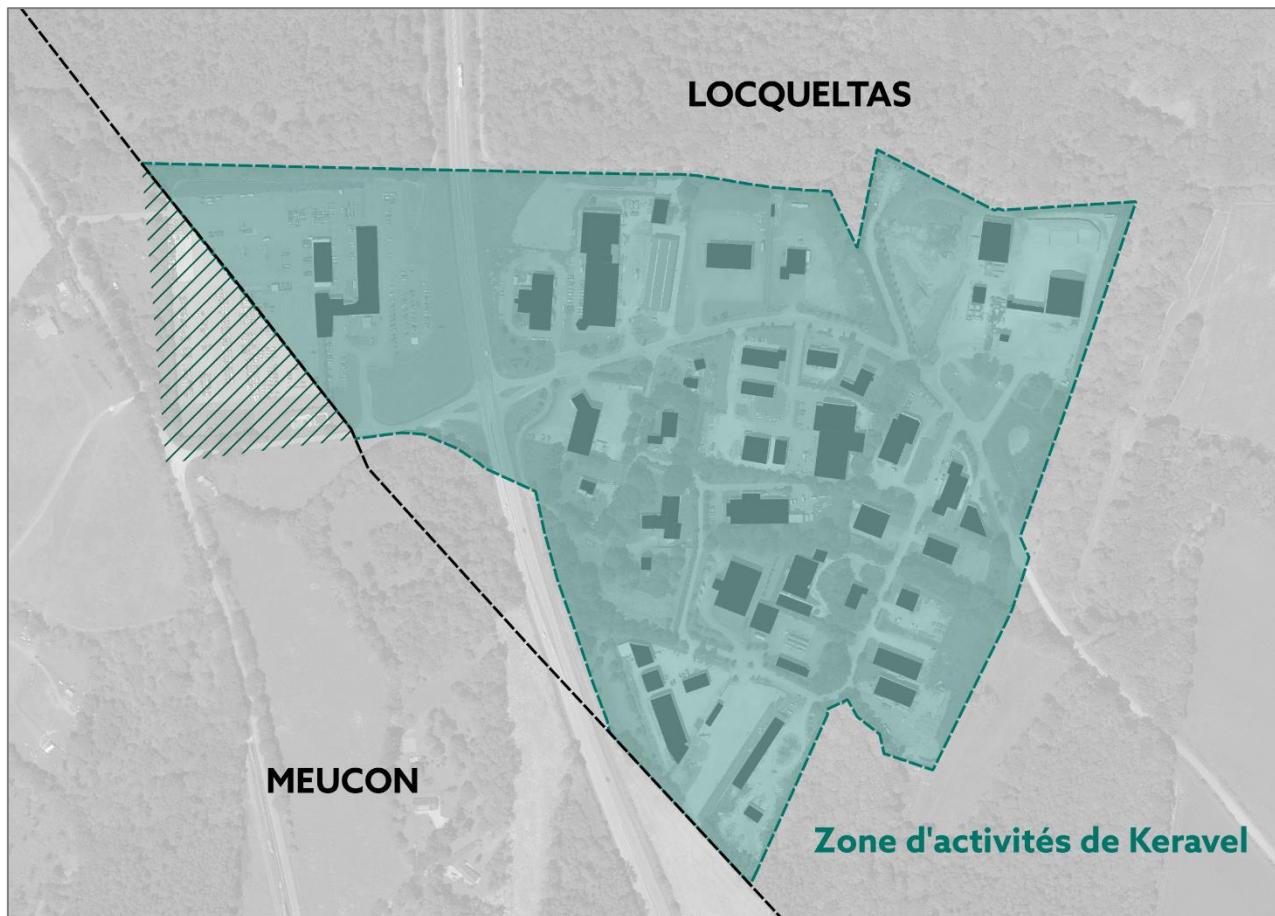
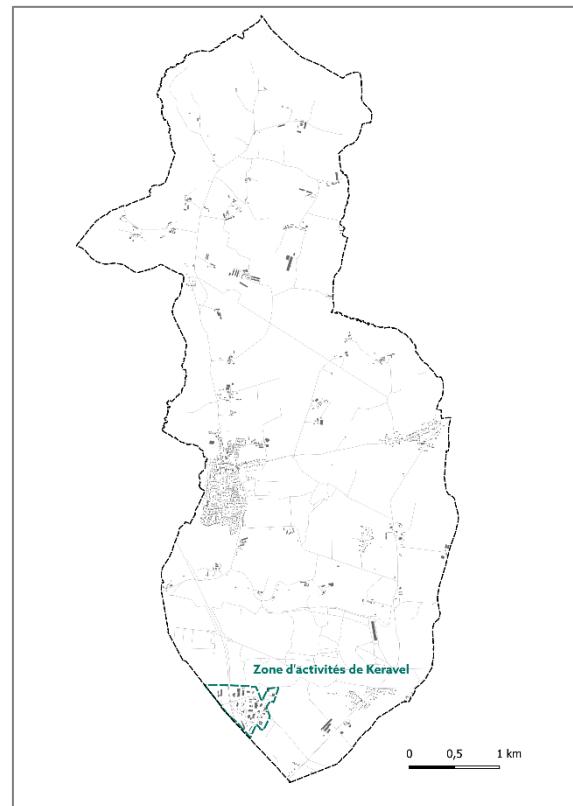


## C. LOCALISATION DES ENTREPRISES

### a) Localisation et caractéristiques des zones d'activités économiques

Locqueltas comprend une zone d'activités économiques : la **Zone Artisanale de Keravel**

<b>Superficie</b>	23,7 ha
<b>Nombre entreprises</b>	30 entreprises pour environ 190 emplois (Source : RCS 2017 – estimation Golfe du Morbihan Vannes agglomération)
<b>Possibilités</b>	L'ensemble des parcelles sont commercialisées et les bâtiments construits. Une étude de densification et d'aménagement de cette zone est en cours, mené par GMVA.



## b) Zoom sur l'activité artisanale en campagne

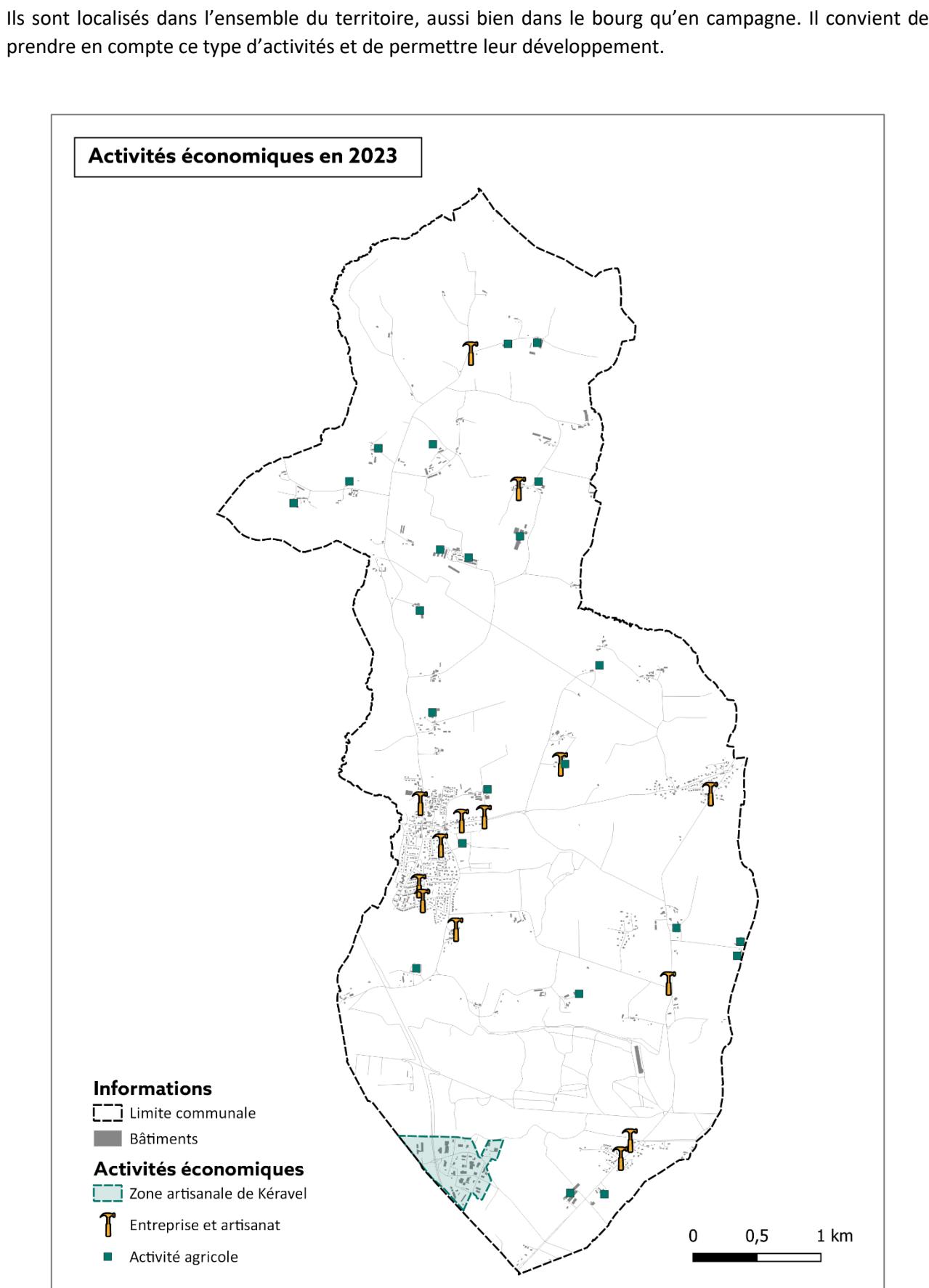
Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID 056-215601204-20250519-DE01 190525C-DE

Selon un recensement effectué en avril 2023 par les élus, environ 14 artisans sont localisés dans l'ensemble du territoire, aussi bien dans le bourg qu'en campagne. Il convient de prendre en compte ce type d'activités et de permettre leur développement.



### c) Activité commerciale du bourg

Les commerces de Locqueltas sont majoritairement installés au sein du bourg, et de la RD767A. Le tissu commercial est assez varié et comprend :

<b>Commerce de bouche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boulangerie</li> </ul>
<b>Service de proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Institut de beauté</li> <li>• Coiffeur</li> <li>• Auto-école</li> </ul>
<b>Service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel (Parcarré)</li> </ul>
<b>Achat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fleuriste</li> <li>• Epicerie/Supérette</li> </ul>
<b>Restauration/bar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bar-tabac-presse</li> <li>• Crêperie-Bar</li> <li>• Pizza à emporter</li> </ul>



#### d) Les friches économiques

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID: 056-215601204-20250519-DÉ0190525C-DE

Chaque année, la France consomme en effet en moyenne 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, alors que le stock de friches est estimé à 150 000 ha (source Cerema).

Les friches représentent ainsi un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » : (ZAN) fixée par le Gouvernement.

Néanmoins, à ce jour, il n'existe pas de friches à vocation économique sur le territoire de Locqueltas.

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

#### Actifs et emplois :

- Des actifs en majorité dans le secteur tertiaire.
- Une surreprésentation des employés parmi les actifs (31,2%) et des professions intermédiaires (32,8%)
- Un taux de chômage en augmentation (6,9% en 2008 contre 8,5% en 2018, données INSEE)
- Des revenus médians (22 120€) supérieurs à ceux du département (21 830€) mais inférieurs à ceux de GMVA (23 892€)
- Une concentration d'emploi inférieure à 100 (42,9 à Locqueltas) traduisant une forte dépendance vis-à-vis des territoires voisins
- 364 emplois à Locqueltas, soit 0,5% des emplois de GMVA (18<sup>ème</sup> position sur le territoire de GMVA)
- Une augmentation du nombre d'emplois sur la commune (+ 47 emplois)

#### Activités économiques et entreprises :

- 105 entreprises à Locqueltas aux domaines d'activités variés
- Une terre d'entrepreneurs : 13 créations d'entreprises en 2020 et 106 entre 2011 et 2020
- Une zone d'activités économiques au sud, permettant de proposer des possibilités pour diverses vocations.
- Une activité artisanale présente et ancrée à Locqueltas (14 artisans en 2023 implantés sur l'ensemble du territoire et ceux implantés à Kéravel)
- Aucune friche économique à réhabiliter.

#### Activités commerciales :

- Une polarité majeure : le bourg de Locqueltas
- Une dizaine de commerces et de services
- Un marché hebdomadaire

### LES ENJEUX DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

- Maintenir et développer l'offre commerciale du bourg de Locqueltas.
- Préserver l'équilibre de l'offre du bourg et de la zone artisanale de Keravel.
- Prendre en compte les besoins des entreprises actuellement en place ou projets connus.
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à Locqueltas.
- Permettre l'accueil d'artisans sur la commune au sein des zones économiques.
- Permettre le développement des activités économiques installées en campagne.
- Faciliter l'installation de nouveaux exploitants agricoles et la pérennisation des activités actuellement en place.
- Préserver les terres agricoles et les exploitations agricoles

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

### A. LES EQUIPEMENTS DE SANTE

L'accès aux services, notamment les services de santé, joue un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire et le bien-être de la population. Locqueltas, commune de seconde couronne de GMVA, présente un nombre de médecins relativement restreint par rapport au nombre d'habitants résidant sur le territoire.

Cela montre que, sur GMVA, la concentration de médecins se fait surtout sur le reste de l'agglomération et notamment sur la commune de Vannes qui englobe une majorité de médecins généralistes ainsi que la plupart des spécialistes médicaux. Cette situation oblige les habitants à se déplacer sur de plus longues distances pour bénéficier de soins plus spécifiques.

De plus, Locqueltas se situant non loin de la commune de Vannes, elle est à proximité de plusieurs hôpitaux et cliniques situés à Vannes. Deux médecins généralistes sont également présents à Meucon, offrant une accessibilité facilitée pour les locqueltais.

Enfin, au niveau des médecins spécialistes, Locqueltas dispose des infrastructures médicalisées comme un pôle santé composé de médecins généralistes, un masseur-kinésithérapeute, un hypnothérapeute, une infirmière et un orthophoniste.



En plus de cette offre, un Foyer d'Accueil Médicalisé « La Fontaine » accueille 20 résidents au sud du bourg. Ces résidents sont des hommes et des femmes adultes en situation de handicap, présentant une déficience intellectuelle (troubles du spectre autistique, syndrome de Down).



FAM - <https://www.epsmsvalleeduloch.fr>

Page 99 sur 122

Diagnostic territorial - Révision du PLU de Locqueltas

## B. L'ENSEIGNEMENT ET LA PETITE ENFANCE

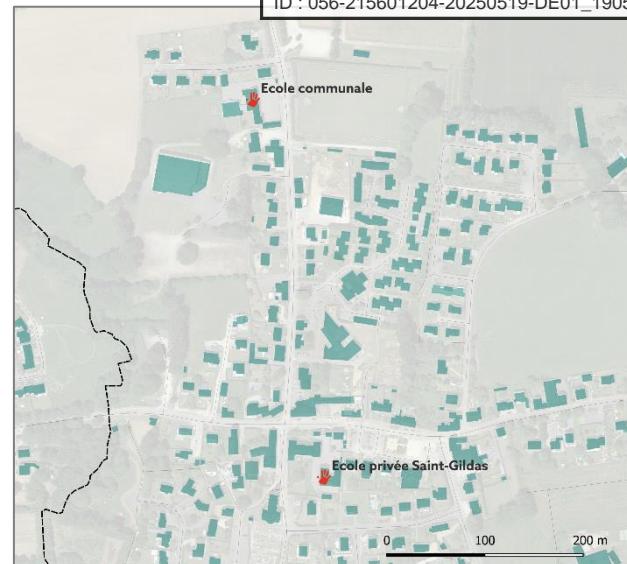
Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Concernant les équipements scolaires, Locqueltas dispose de deux écoles élémentaires, une école communale située au nord du bourg accueillant 118 élèves en 2022/2023 répartis dans 5 classes et une école privée (Saint-Gildas) située au niveau du centre du bourg accueillant 193 élèves de Locqueltas et des communes aux alentours à la rentrée 2022/2023 répartis dans 7 classes. Plus de 90 établissements du premier degré ( primaire, maternelle) ont été recensés sur l'agglomération.



La commune ne dispose pas de collège ni de lycée. Les habitants se déplacent vers les directions de **Saint-Avé** (collège privé accueillant 455 élèves), **Grandchamp** (collège privé accueillant environ 400 élèves) ou encore le collège de **Plescop**.

Concernant l'accueil périscolaire, la commune dispose d'une maison de l'enfance, proposant des services d'accueil périscolaire, d'aide aux devoirs ainsi que l'accueil de loisirs, et la commune propose un service de cantine scolaire. Une MAM regroupant plusieurs assistantes maternelles est située au sein du territoire, elle compte 16 places supplémentaires pour la commune. Néanmoins, la population manque de modes de garde pour leurs enfants. En effet, le nombre d'assistantes maternelles est en forte baisse depuis plusieurs années (il existe 10 assistantes maternelles sur la commune dont 70% ont plus de 50 ans).

La commune met également à disposition un local pour les adolescents.

Une restructuration des équipements est en cours :

- Construction d'un restaurant scolaire,
- Mise en place d'un pôle culturel dans l'ancienne cantine,
- L'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) récupère le bâtiment de l'ancienne médiathèque.

## C. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune de Locqueltas présente un nombre convenable d'équipements dédiés à l'activité sportive. On retrouve notamment au sein de la commune :

- Un stade avec deux terrains de football,
- Un gymnase,
- Un city-stade,
- Un skate-park.



## D. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS



Enfin, Locqueltas dispose d'une bibliothèque/médiathèque.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Une offre variée en équipements :
  - Sportifs : Terrains de football, city-stade, skate-park, gymnase
  - Culturels : Bibliothèque municipal, Maison des adolescents, salle communale
  - Scolaires : Deux écoles élémentaires (privée et communale)
  - Petite enfance : Maison de l'enfance, MAM (en plus des 10 assistantes maternelles présentes)
  - Santé : Présence de certains spécialistes et un établissement pour personnes handicapées.

### LES ENJEUX DES EQUIPEMENTS

- Assurer le maintien et la pérennité des équipements actuellement en place.
- Anticiper l'adaptation voire l'extension de certains équipements face à l'arrivée de nouveaux habitants (écoles notamment, etc.).
- Favoriser l'installation durable de professionnels de santé (notamment médecin généraliste et autres spécialistes) etc.

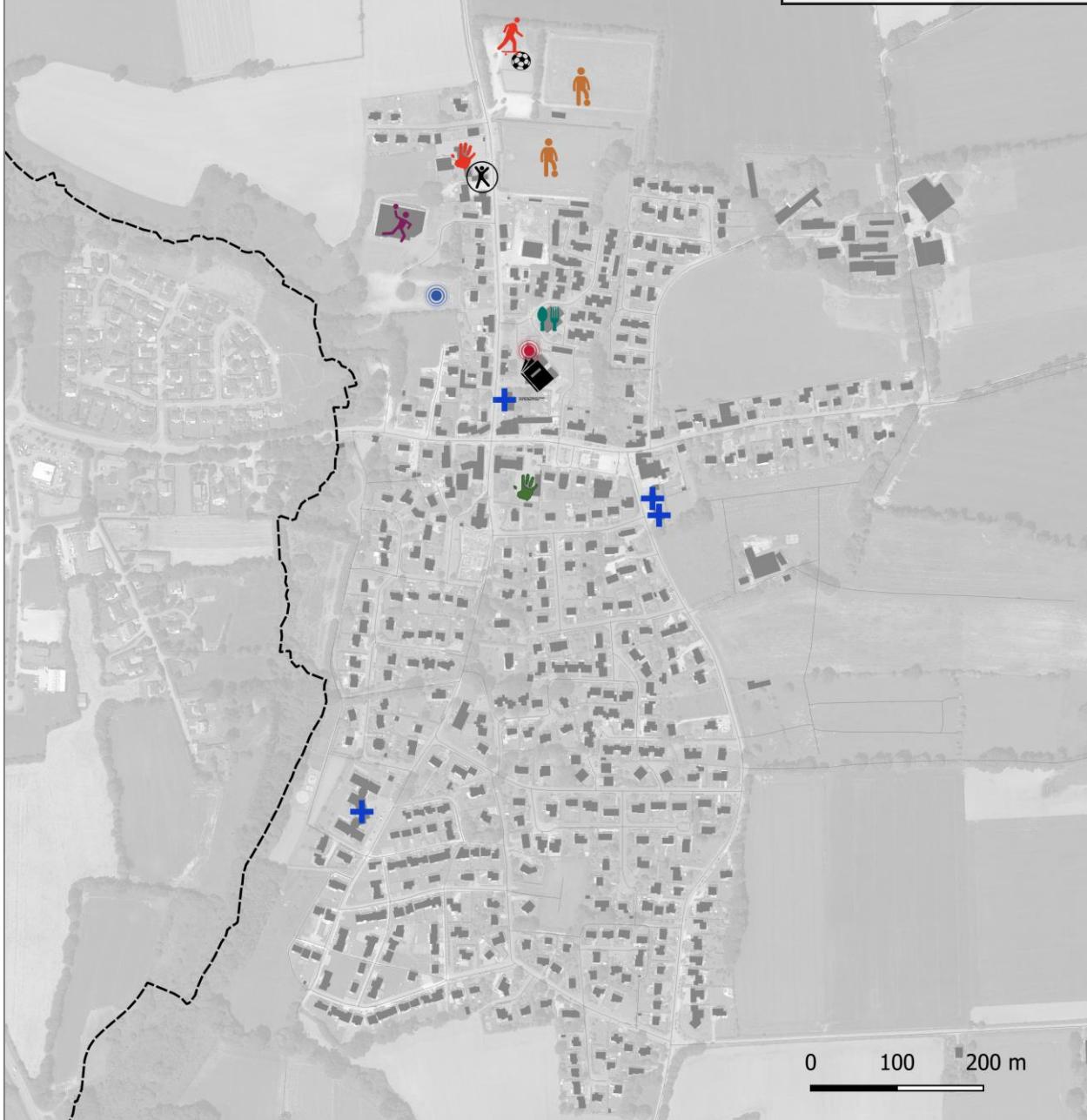
## Equipements du bourg de Locqueltas en 2023

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE



### Informations

- Limite communale
- Bâtiments

### Equipements sportifs

- City stade
- Gymnase
- Skatepark
- Terrain de football

### Culture et loisir

- Médiathèque
- Maison des adolescents

### Santé

- Structures spécialisées

### Petite enfance

- Maison de l'enfance
- Maison d'Assistantes Maternelles
- Restaurant scolaire

### Enseignement

- Ecole communale
- Ecole privée Saint-Gildas

## 6. LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Les mobilités sont devenues au fil du temps un enjeu important dans les documents de planification. Rythmant nos modes de vie, les mobilités font partie de notre quotidien et doivent donc faire partie du diagnostic d'un document d'urbanisme.

Par ailleurs, la structuration particulière des mobilités nous invite à ne pas l'analyser au prisme d'échelons administratifs tels que les intercommunalités ou les départements, mais bien à une échelle vécue décrivant le mieux les modes de vie des habitants. Ainsi, dans cette partie l'analyse se fera à l'échelle du ou des bassins de vie. En effet, selon l'INSEE, le bassin de vie se définit comme « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. ».

La commune de Locqueltas se situant à l'interface de 3 bassins différents nous partirons de l'hypothèse qu'elle est polarisée par les 3. Nous prendrons donc le regroupement de ces bassins pour analyser les mobilités.

### A. PRESENTATION DES MOBILITES ET INFRASTRUCTURES ASSOCIEES

#### a) Un réseau routier hiérarchisé, tourné vers le pôle urbain de Vannes

Locqueltas se situe dans le bassin de vie de Vannes à la frontière avec, celui de Locminé et celui de Grand-Champ. Renforcé par un réseau routier important, la commune est irriguée par de nombreuses départementales rejoignant les pôles économiques locaux. Ainsi, la RD 767 permet aux habitants d'atteindre les pôles de Vannes et Locminé en moins de 20 min (sans ralentissements). Selon les données du département, cette route fait partie de la seconde la plus empruntée du département avec près de 22.000 v/j à Saint-Avé au niveau du parc d'activités économiques « Le Poteau ». Plus en aval, l'échangeur de Ménimur permettant la connexion entre la N24 et la D767 est ciblé comme point stratégique et sensible.

En outre, les nationales connectent Locqueltas à d'autres pôles tels que :

- Rennes via la N24,
- Lorient via la N165.

En complément, le réseau secondaire s'étend via un chevelu de routes rejoignant les villes et village de plus petite importance.

Plus généralement, la hiérarchisation du réseau tend à drainer et à rabattre les communes vers le pôle de Vannes induisant un fonctionnement périurbain de résidentialisation dans les campagnes et une activité concentrée dans le pôle économique. En outre, les grandes nationales viennent désenclaver Vannes en la connectant à Lorient et Rennes facilitant le développement économique.

## Présentation des bassins de vie et du réseau routier principal

### PLU de la commune de Locqueltas

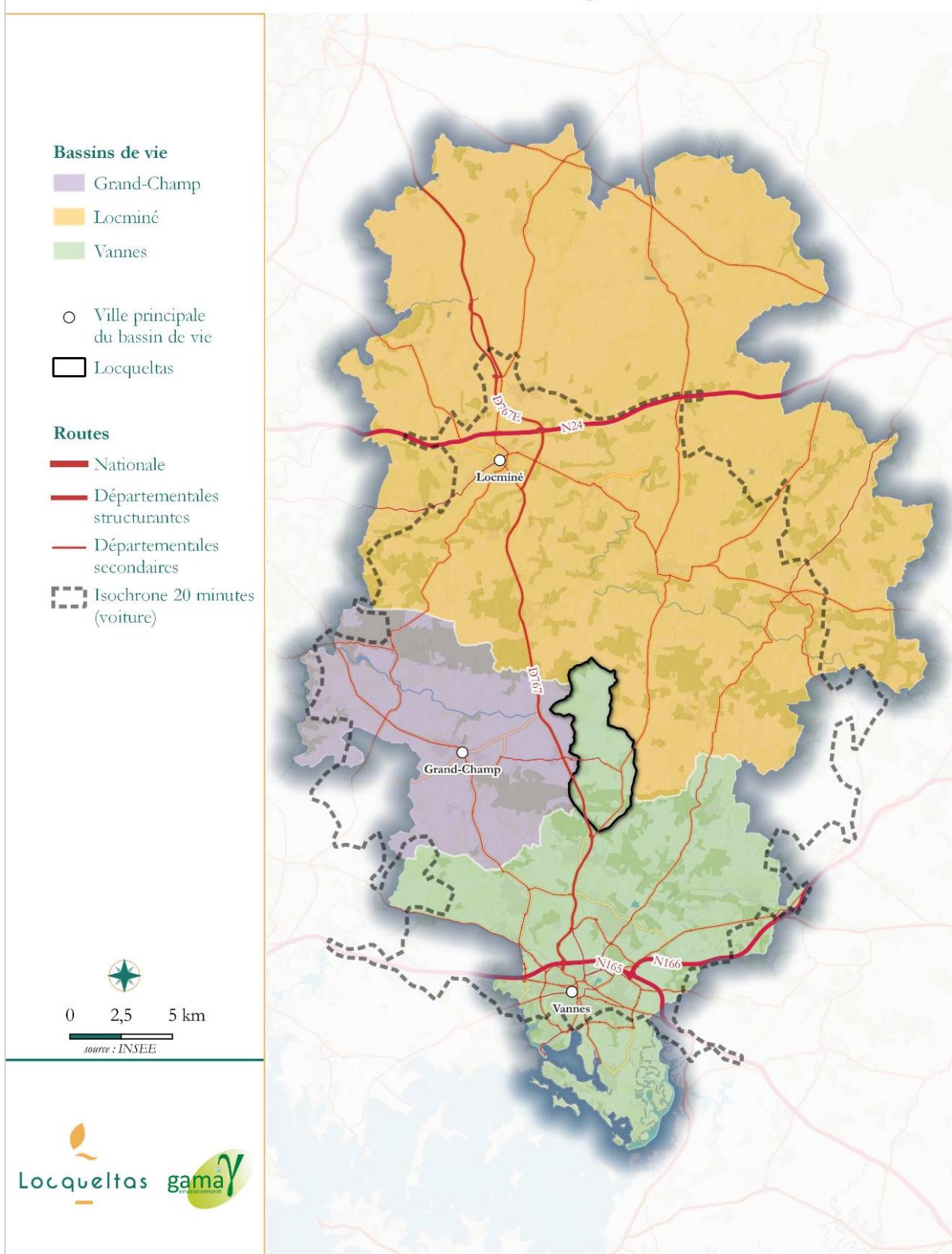


Figure 1 : Carte de présentation des bassins de vie et du réseau routier

## b) Les mobilités alternatives à l'autosolisme

### ELECTRIFICATION ET ALTERNATIVES A L'AUTOSOLISME

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

Avec comme objectif 500 000 points de recharge à l'horizon 2027, la France s'est donnée d'un objectif ambitieux. Doté aujourd'hui d'environ 100 000 installations réparties principalement le long des autoroutes ou dans des parkings de supermarchés, l'installation des points de recharge a encore du chemin à parcourir. En corolaire, le nombre d'installations privées ne cesse de croître avec plus de 1 million d'installations individuelles fin 2022. En effet, les bornes privées concernent 90% du temps de recharge et 10% seulement pour les bornes publiques. Ainsi, la pertinence des points de recharge se révèle lors de grands trajets et donc sur des axes stratégiques (nationale ou autoroute). En complément à la recharge privée difficile en contexte urbain dense, notamment pour les logements collectifs anciens, un développement des bornes publiques dans les centres-villes denses se révèle également pertinent.

Le territoire est bien pourvu avec environ 205 points de recharge répartis principalement au niveau de Vannes. Locqueltas dispose d'une borne de recharge accélérée sur le parking de la mairie.

En parallèle, de l'électrification du parc automobile, la lutte contre l'autosolisme s'avère de plus en plus importante via le développement du covoiturage. Ce mode de déplacement est attractif en raison de son faible coût et du lien social créé. Aussi, bien que les aires de covoiturage ne soient pas un paramètre indispensable à son développement, elles permettent de canaliser et structurer l'offre de mobilité.



Figure 2 : Borne de recharge parking de la mairie - Gama Environnement

Ainsi, sur les trois bassins de vie, 7 aires de covoiturages sont identifiées. Situées le long des axes passants et en entrée d'agglomération, elles sont un lieu de regroupement auquel peut se greffer une offre de mobilité complémentaire afin d'en faciliter l'accès.

Une aire est située dans la ville voisine de Locqueltas. Elle compte une quinzaine de places avec une fréquentation intense et continue sur l'ensemble de la semaine. De plus, celle-ci dispose d'un abri vélo permettant de sécuriser le stationnement de vélos facilitant donc l'accès via ce mode de déplacement. Ce premier jalon vers l'intermodalité encourage l'utilisation du vélo et du covoiturage pour certains trajets et donc participe à la décarbonation des déplacements.

# Les mobilités alternatives

## PLU de la commune de Locqueltas

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

### Borne de recharge électrique

- Charge Normale
- Charge Accélérée
- Charge Rapide
- Charge Ultra Rapide



### Bassins de vie

Bassins de vie

Locqueltas

0 2,5 5 km

source : IRV'E, datagouv

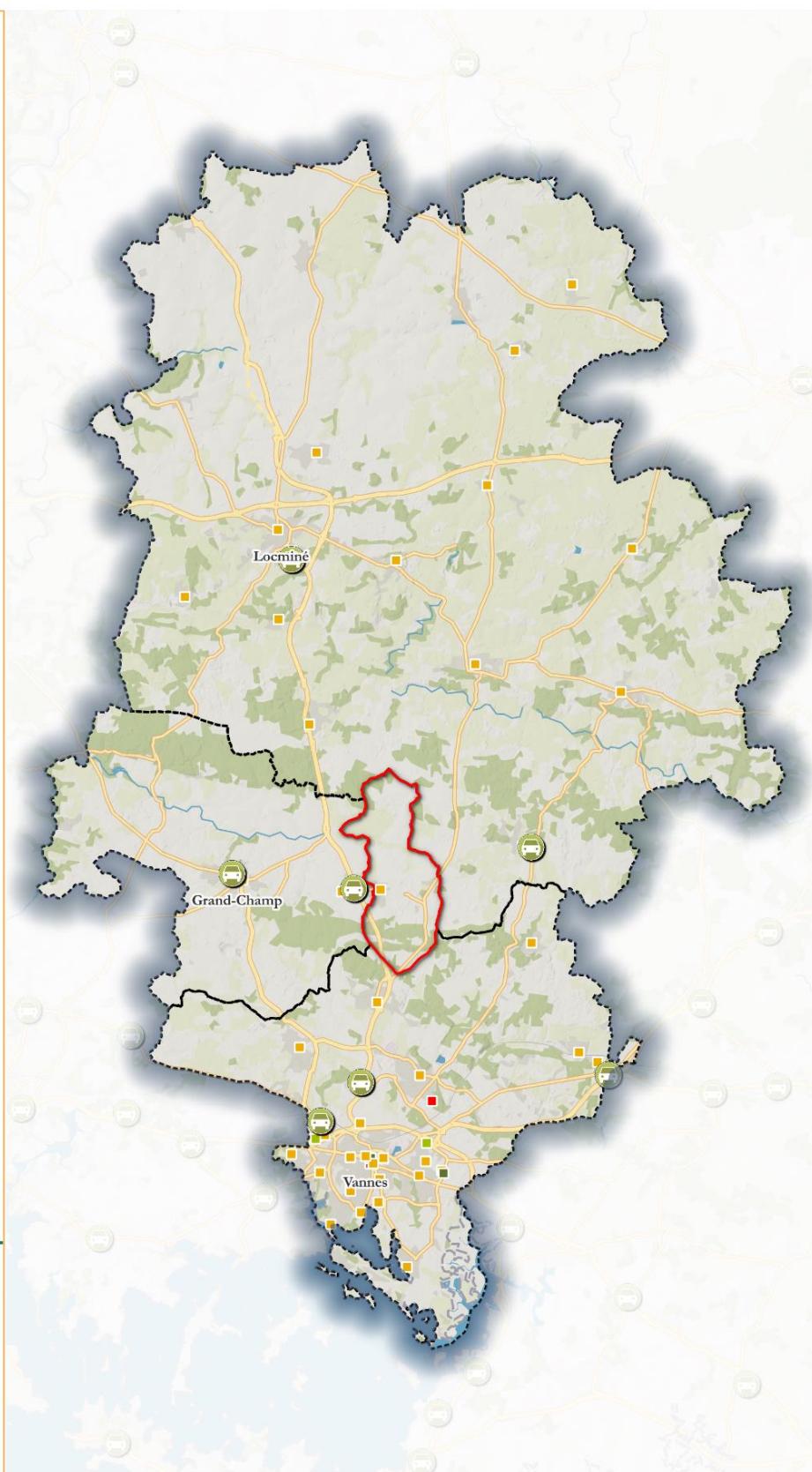


Figure 3 : Carte des bornes de recharges et aires de covoiturage

## UNE FAIBLE OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN DANS LA COMMUNE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

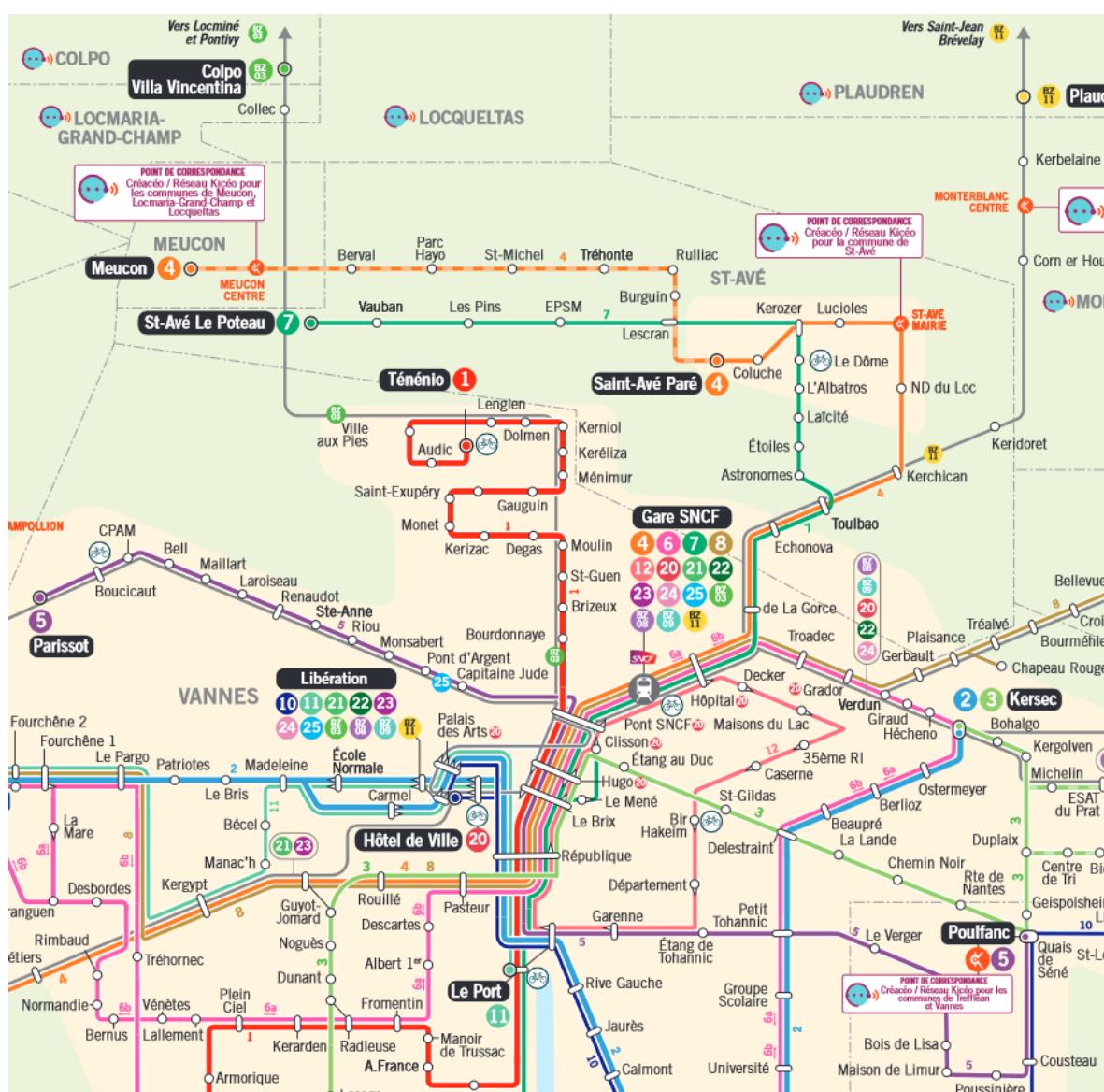
Publié le

Pour se déplacer sur le territoire de l'agglomération de Vannes, le réseau Kicéo ID : 056-215601204-20250519-DE01 190525C-DE complétées de services de transports scolaires et d'un service de transport à la demande dénommé Cracéo.

Depuis le mois de septembre 2024, une nouvelle ligne 27 relie Grand-Champ à Vannes, en passant par Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas et Meucon. Cette nouvelle ligne propose 8 allers/retours par jour du lundi au samedi entre Locmaria-Grand-Champ (Place de la Voile) et Vannes (Kerniol), et se poursuit jusqu'à Grand-Champ (Lann Guinet) pour 4 d'entre eux.

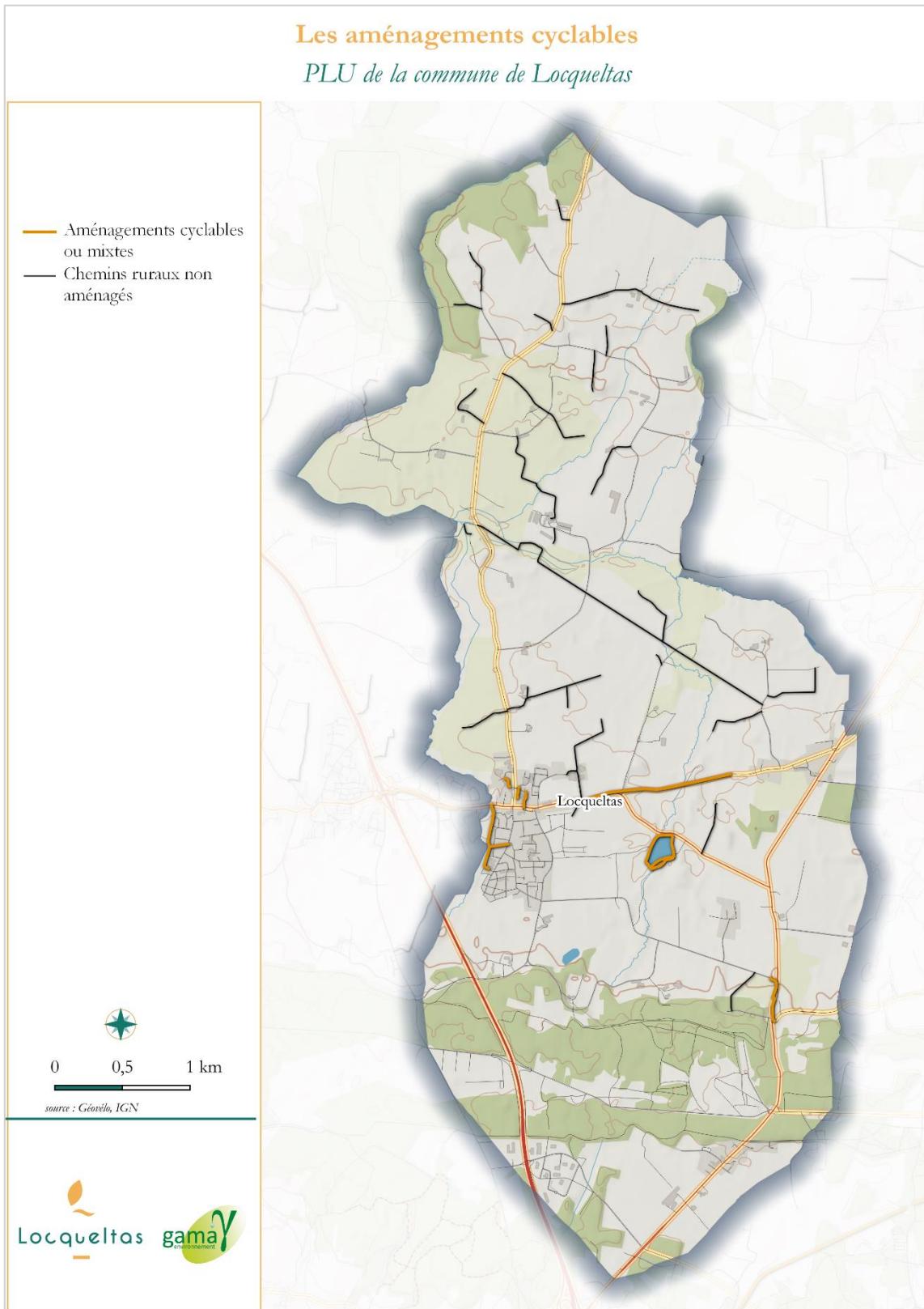
Les habitants peuvent également se rendre dans la ville voisine de Locmaria Grand-Champ afin de prendre la ligne BZ03 Colpo-Vannes. Cette ligne assure la liaison à la gare ferroviaire sans pour autant proposer des horaires attractifs. Ainsi, en semaine, 4 passages le matin et 6 l'après-midi sont recensés. Cependant, ces horaires ainsi que la relative proximité de la ligne de bus permettent de désenclaver les habitants sans permis de conduire et notamment les jeunes.

En complément, notons la possibilité d'utiliser le transport à la demande Cracéo. Néanmoins, l'utilité s'avère limitée en lien avec son fonctionnement qui n'offre que des solutions de rabattement vers d'autres arrêts de bus du réseau. Ce service offre une utilité limitée pour les habitants du bourg (proximité de l'arrêt de bus), mais reste pertinent pour les habitants des hameaux de Locqueltas.



**Figure 4 : Carte du réseau de transport en commun - GM****UN BOURG POURVU EFFICACEMENT EN LIAISONS DOUCES, MAIS AVEC DES LIAISONS EXTERNES A CONSOLIDER VORE A CREER**

Les infrastructures cyclables sont peu représentées sur le territoire. Aucune voie verte d'importance n'est repérée. Seule l'agglomération de Vannes dispose de pistes cyclables permettant la circulation à l'intérieur de la ville.

**Figure 4 : Carte des infrastructures cyclables et chemins non aménagés**



**Figure 5 : Sortie du bourg de Locqueltas vers Locmaria-Grand-Champ - Gama Environnement**

Dans la commune de Locqueltas, une voie douce assure la liaison entre les bourgs de Locmaria-Grand Champ et Locqueltas. À l'intérieur de la commune, plusieurs projets sont en cours avec la volonté de rejoindre le bourg à la ville de Meucon.



**Figure 6 : Cheminement doux dans le bourg de Locqueltas - Gama Environnement**

Des cheminements doux sont également intégrés afin de circuler à l'intérieur du bourg. Parallèlement, de nombreux chemins ruraux peuvent être utilisés afin de circuler sur la commune et de rejoindre certains hameaux.



**Figure 7 : Chemin rural permettant la circulation des modes doux - Gama-environnement**

In fine, le bourg est pourvu efficacement en liaisons douces. Toutefois, les liaisons extérieures sont absentes. De plus, il n'y a pas de grands axes doux continuos permettant de rejoindre un pôle d'emploi ou de services. Une réflexion est tout de même en cours sur un axe vers Meucon pouvant à terme rejoindre Vannes.

## STATIONNEMENT

La loi ALUR impose d'établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

Dans ce cadre, une enquête stationnement a été réalisée par commune. Ce recensement communal a permis d'établir un tableau recensant les parkings et leur utilisation. Le résultat de cette enquête ne montre pas de manque ni de besoin en aire de stationnement pour les équipements existants sur le territoire. Il n'y a pas non plus d'espaces de stationnement qui pourrait être réemployé. En effet, de nombreux parkings ont une utilisation ponctuelle, mais fréquente (animation, cérémonie...)

Nom du parking	Parking vélo	Place PMR	Type de revêtement du parking	Nombre de places	Saturation	Sous utilisé
Parking Eglise	Non	1	Enrobé	5	Non	Non
Parking Mairie	Oui	6	Enrobé	33	Oui	Non
Parking City Stade	Non	0	Gravillonné	40	Ponctuellement	Non
Parking Salle polyvalente	Oui	2	Stabilisé	90	Oui	Non
Parking de l'étang du "Pont Berthois"	Non	0	Bicouche	88	Non	Oui
Chemin du Calvaire (FAM)	Non	1	Enrobé	22	Non	Non
Rue du Bois d'Amour	Non	2	Enrobé	14	Non	Non
Parking Médiathèque et maison de l'enfance	Oui	3	Enrobé	17	Non	Non
Parking de l'Ecole	Non	1	Enrobé	10	Non	Non
Parking restaurant scolaire	Non	0	Enrobé	9	Non	Non
Maison des Jeunes	Oui	1	Gravillonné	5	Non	Non
Parking des Korils	Oui	2	Enrobé	38	Oui	Non

## B. LOCQUELTAS : UN FONCTIONNEMENT PERIURBAIN POUR L'AGGLOMERATION DE VANNES ?

### DEFINITION DE LA MOBILITE DOMICILE/TRAVAL

La mobilité domicile travail concerne une majorité des déplacements effectués dans une année. Toutefois, il ne faut pas éluder les limitations induites par l'analyse de ces seuls déplacements. En effet, cette analyse ne concerne pas :

- Les retraités, étudiants, les « pères/mères au foyer », autrement dit les inactifs selon l'INSEE,
- Les déplacements du samedi et dimanche pour une très grande majorité des actifs,
- Les autres déplacements liés aux boucles de mobilité s'intégrant dans une logique « domicile-école-travail-loisir-domicile » (dans cette logique seul le déplacement domicile-travail est pris en compte).

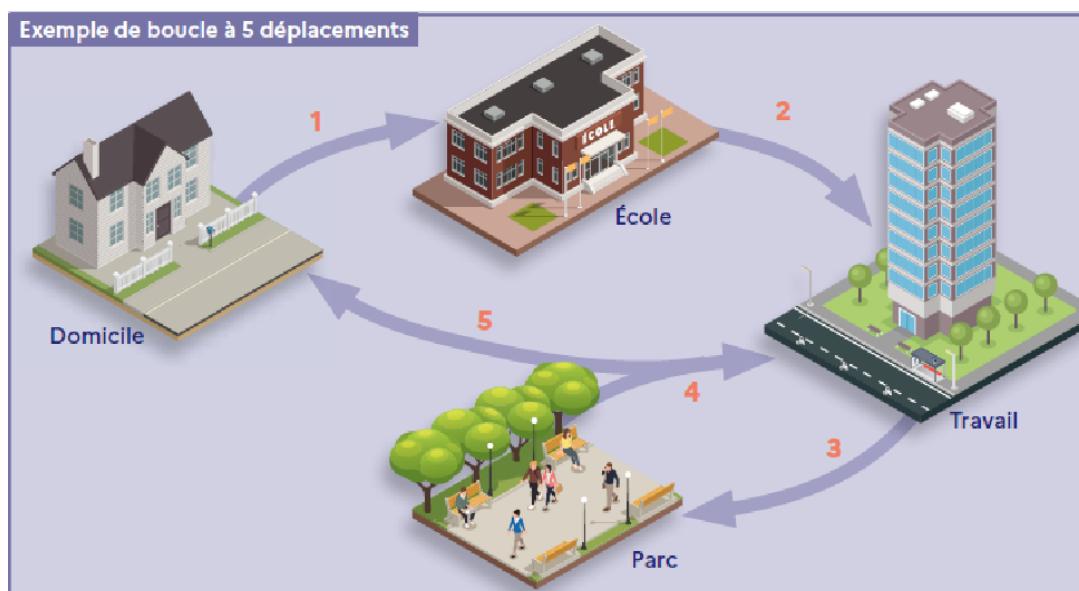


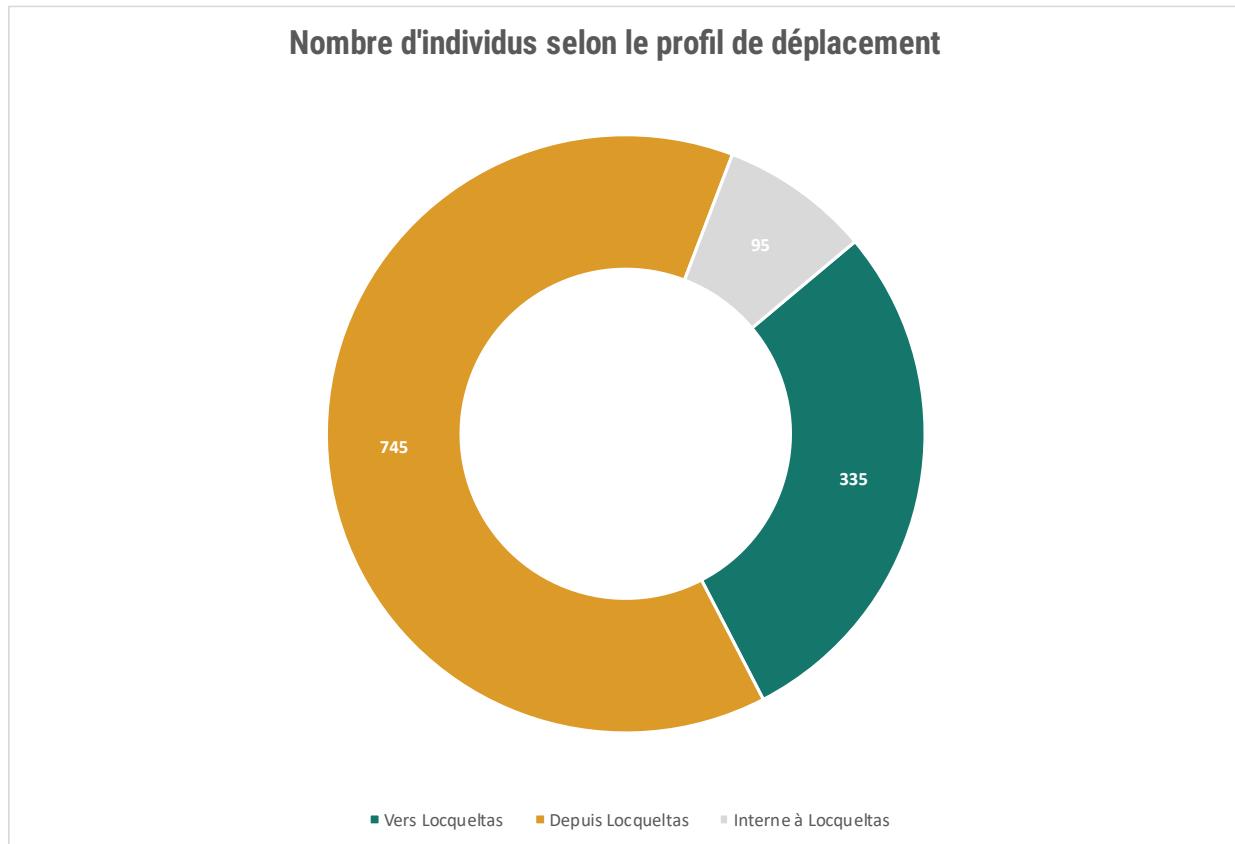
Figure 8 : Exemple de boucle de déplacements - CEREMA

Il faut donc garder ces éléments en tête afin de ne pas produire des constats partiels, voire faux.

Le bénéfice de cette analyse renvoie donc plus à des tendances assimilables à des polarisations liées au travail que d'un panorama d'une partie des déplacements quotidiens.

## a) Des déplacements domicile / travail tournés vers l'agglomération de Vannes

En 2019, Locqueltas compte 63% d'individus habitant sur la commune et travaillant à l'extérieur. Les déplacements vers le territoire concernent de 29% des flux. Les déplacements internes (habitant et travaillant à Locqueltas) sont assez faibles et concernent 8% des déplacements principalement portés par les agriculteurs et des cadres en télétravail.



**Figure 9 : Part des actifs selon leur origine (domicile) et leur destination (travail) - INSEE fichiers détails**

Les déplacements depuis Locqueltas sont largement polarisés par Vannes. Ainsi, parmi ces déplacements 49% vont vers Vannes. Ce chiffre monte à 60% si on intègre les communes de Saint-Avé et Séné (première couronne). Par ailleurs, les pôles de Grand-Champ et Locmaria restent peu influents (pour les déplacements domicile-travail) avec respectivement 5% et 2% des déplacements.

À l'inverse, les déplacements vers Locqueltas ne sont pas concernés par une quelconque polarisation et sont davantage diffus. Ainsi, comme le montre la carte Locqueltas ne polarise pas une commune en particulier.

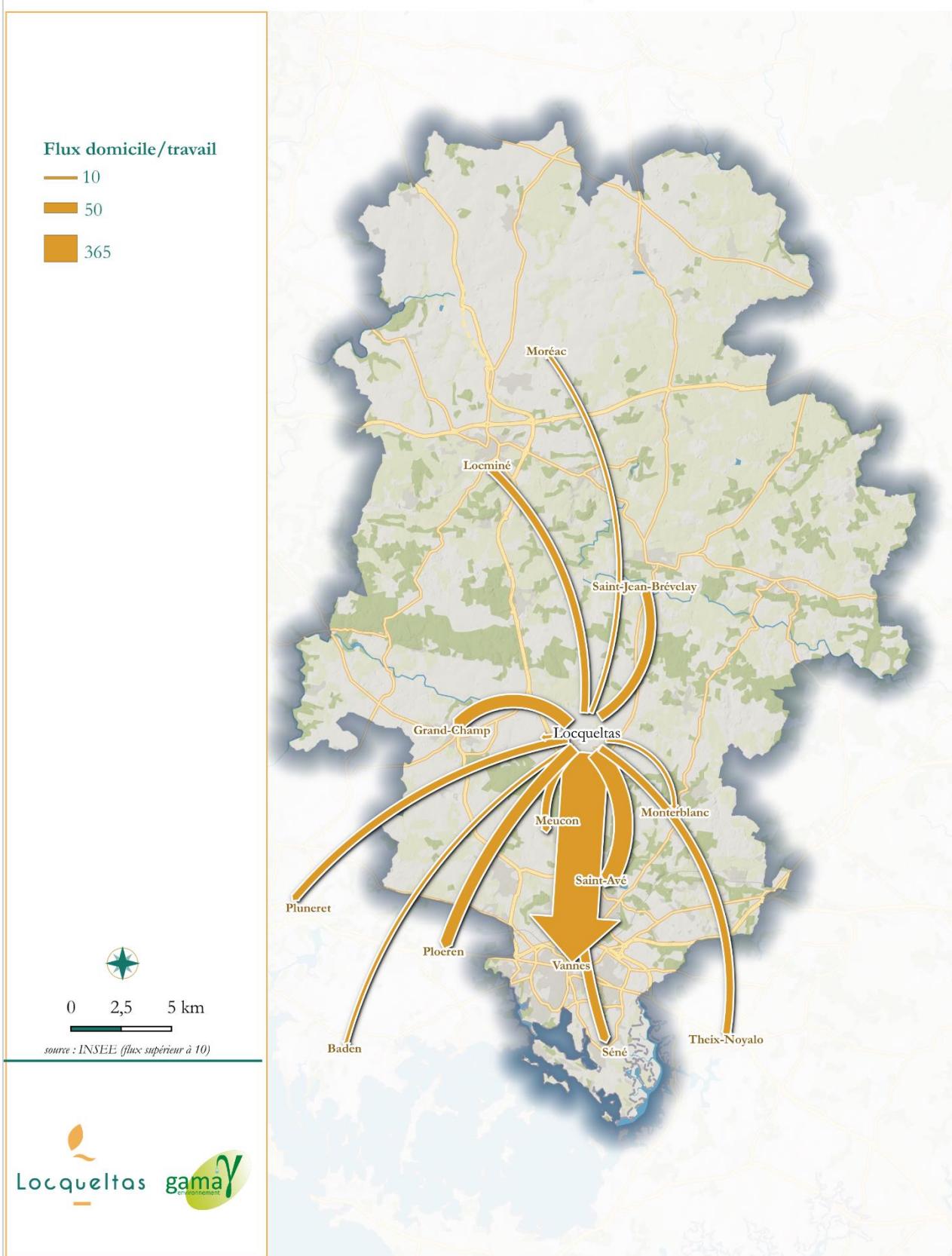


Figure 10 : Carte des mobilités domicile/travail depuis Locqueltas

## Les mobilités domicile / travail journalières vers Locqueltas

PLU de la commune de Locqueltas

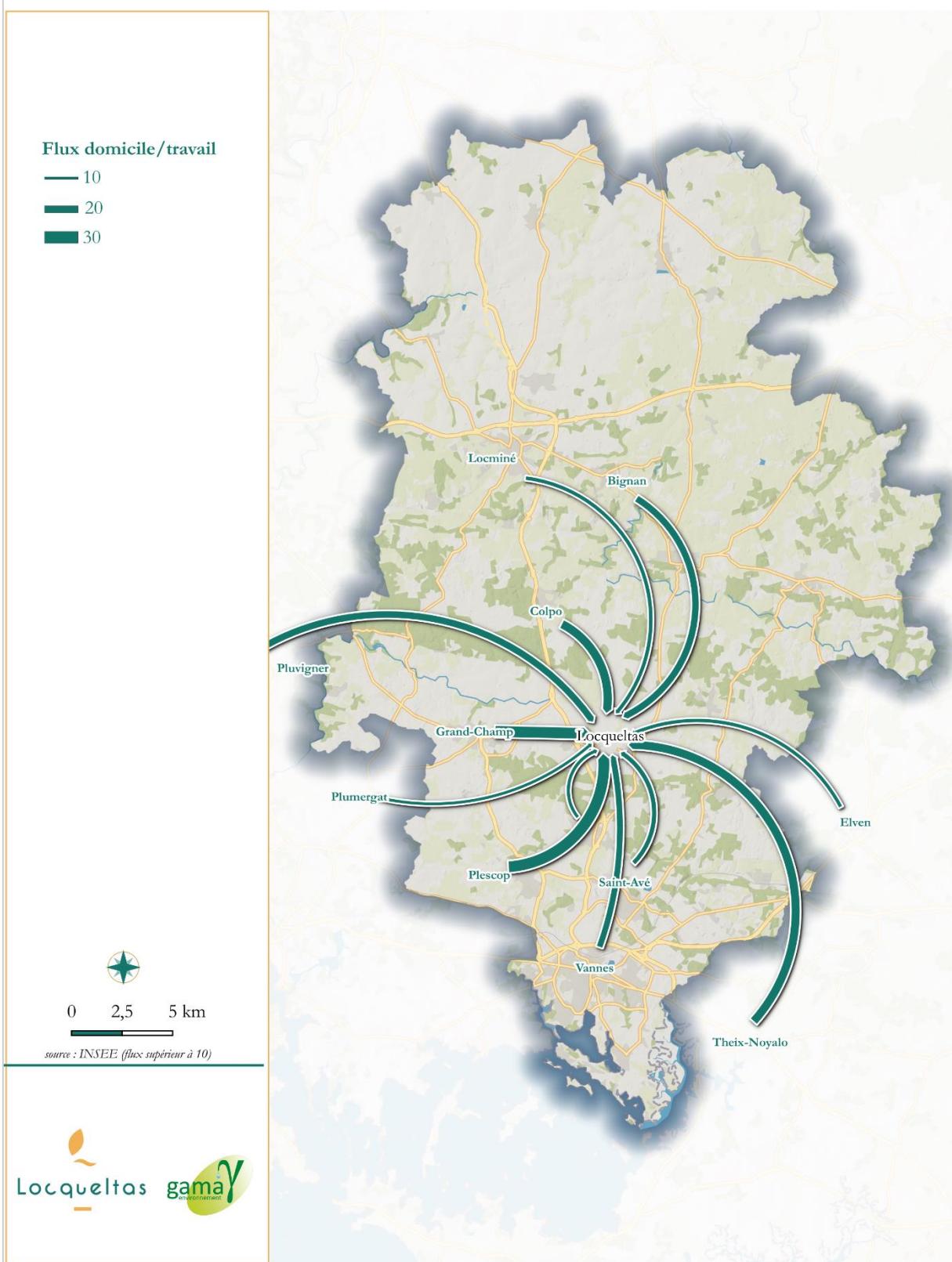


Figure 11 : Carte des mobilités domicile/travail vers Locqueltas

Les déplacements depuis et vers Locqueltas sont respectivement assurés par la voiture pour 58% et 99% d'entre eux. Cette importance de la voiture est à mettre en lien avec d'une part, la faible importance des infrastructures liée aux mobilités alternatives (TC et voies cyclables) d'autre part, avec un fonctionnement périurbain classique induisant des boucles de déplacement (dépose des enfants en voiture à l'école puis trajet jusqu'à Vannes pour le travail ou autre activité)

Ainsi, en moyenne, chaque habitant de Locqueltas souhaitant se rendre à son travail doit effectuer 18 km aller/retour en voiture. Ce bilan ne tient compte que des déplacements domicile/travail stricts, sans prendre en compte les boucles possibles liées à d'autres obligations.

Pour conclure, le fonctionnement périurbain est une facette importante des déplacements sur le territoire. Toutefois, la commune polarise elle aussi des déplacements via ses commerces et services induisant des flux vers cette dernière. De ce fait, 3 profils de déplacement ressortent et sont résumés dans le schéma ci-après :

- Le profil périurbain attiré par un grand pôle d'emploi (majoritaire), il habite à Locqueltas et part travailler dans l'agglomération de Vannes (A)
- Le profil périurbain travaillant lui aussi dans l'espace périurbain, il habite une commune du territoire et vient travailler à Locqueltas (B)
- Le profil local (minoritaire), il habite et travaille à Locqueltas (C)

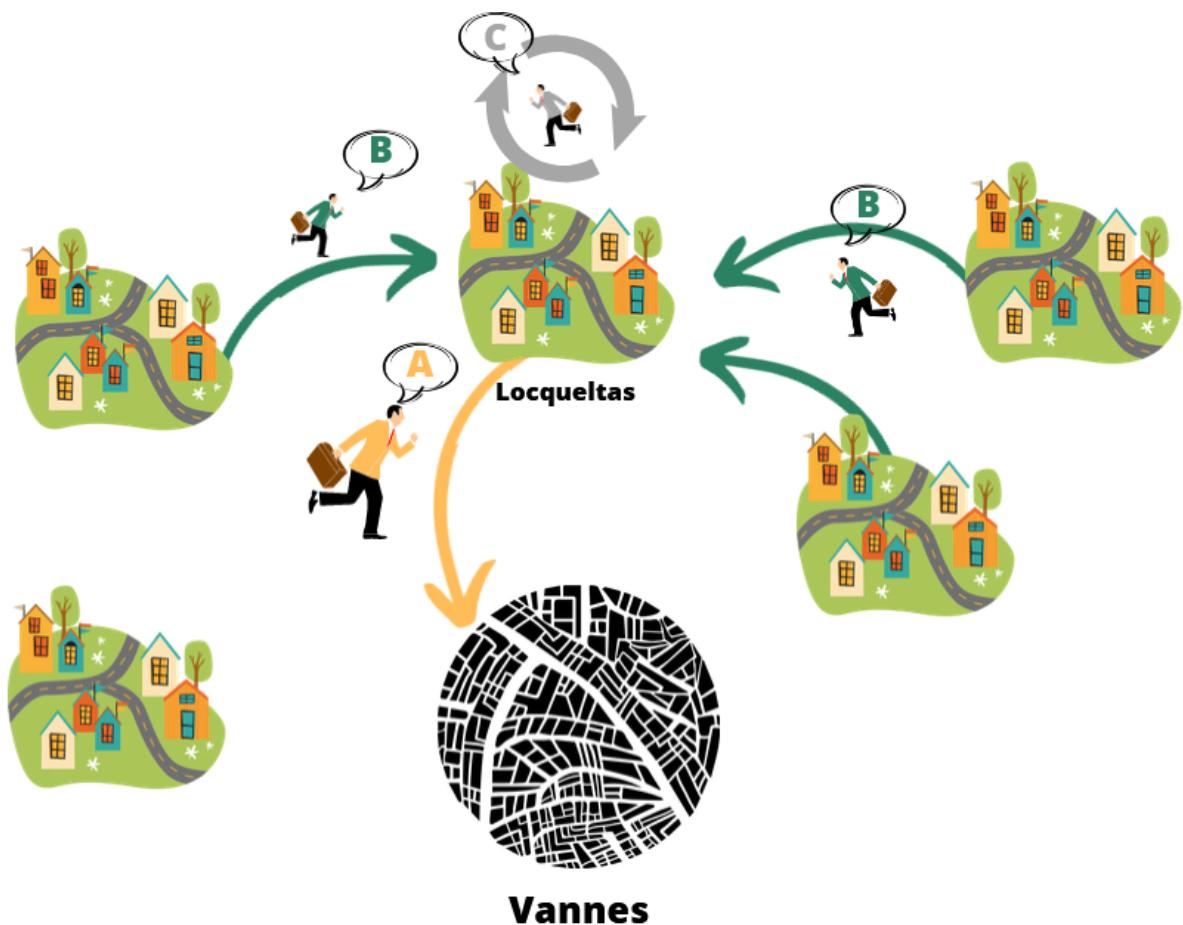


Figure 12 : Schéma des 3 typologies d'actifs selon leurs déplacements domicile/travail

## b) Des profils de navetteurs différenciés

Dans un contexte de planification urbaine, il est important de connaître la typologie des flux de déplacements afin de calibrer les équipements et l'offre de logement. Pour ce faire, cette partie s'attache à examiner les profils précédemment mis en évidence via trois paramètres :

- L'âge,
- La typologie familiale,
- Les catégories socio-professionnelles (CSP) autrement appelées professions et catégories socio-professionnelles (PCS).

La moitié des déplacements internes à Locqueltas sont effectués par la tranche d'âge 50 et plus. À l'inverse, les déplacements vers Locqueltas des 20-29 ans sont surreprésentés. Outre ces deux constats, il n'existe pas d'autre spécificité. Aussi, les déplacements depuis Locqueltas sont répartis sur l'ensemble des tranches d'âge.

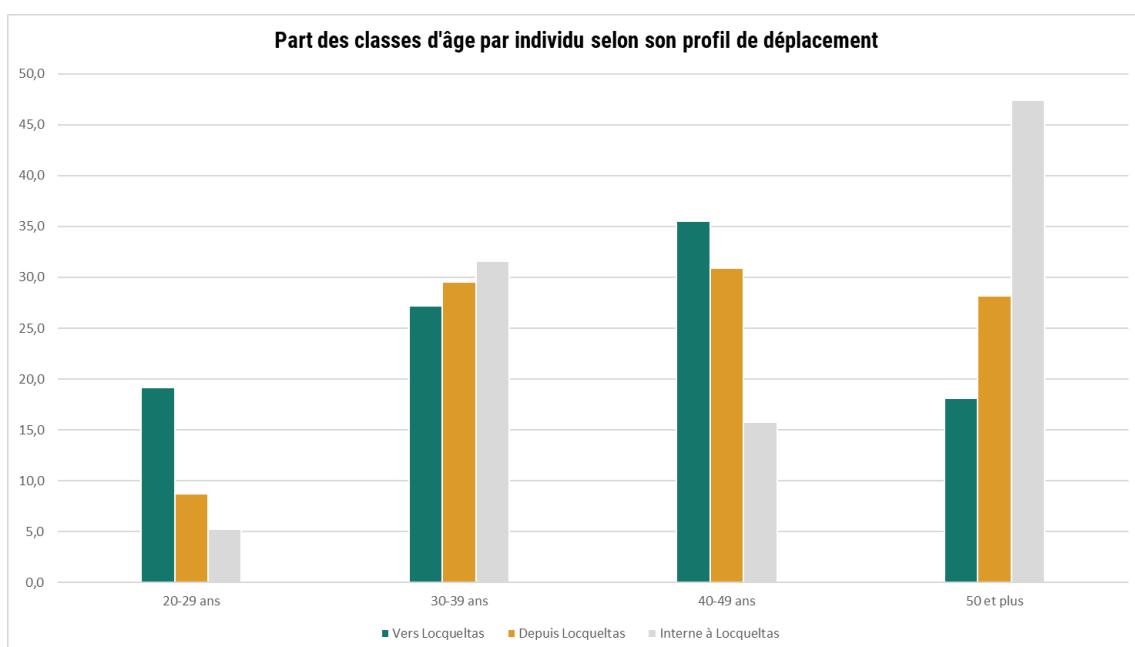
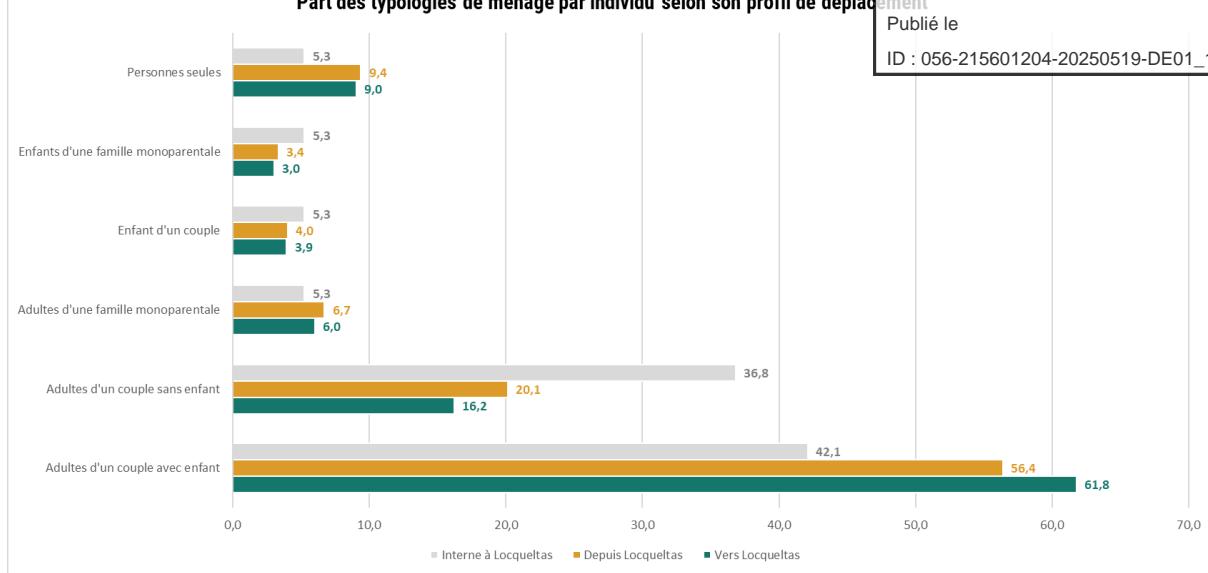


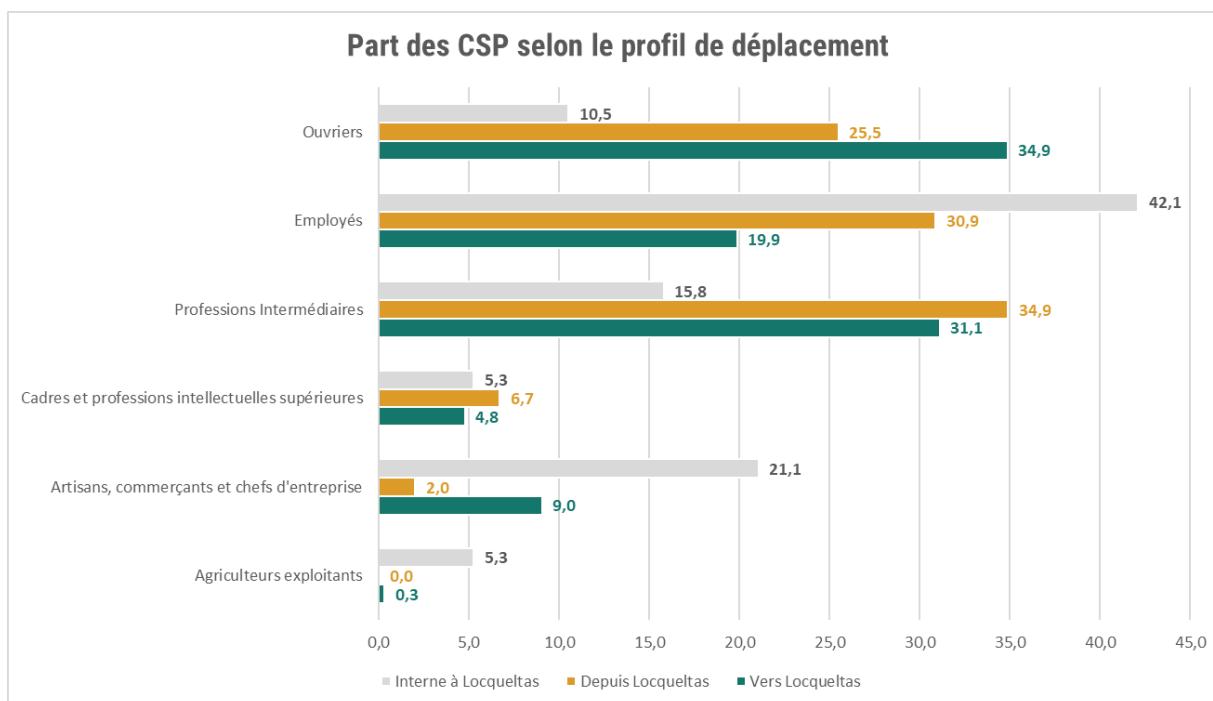
Figure 13 : Graphique de la part des classes d'âge par individu selon son profil de déplacement

Concernant la typologie familiale, celle-ci diffère aussi en lien avec les tranches d'âge analysées. Ainsi, les déplacements vers Locqueltas sont davantage le fait d'individus avec enfant. Cela s'explique par le nombre important de 20-29 ans. Parallèlement, les déplacements internes sont effectués en grande partie par des individus sans enfant à charge, car ces derniers sont majoritairement de la tranche des 50 et plus induisant donc une plus faible probabilité d'avoir encore un enfant à charge.



**Figure 14 : Graphique des typologies de ménage par individu selon son profil de déplacement**

Enfin, l'analyse des Catégories socioprofessionnelles permet de dresser un tableau social de ces navetteurs. Le graphique ci-dessous met en lumière le nombre important d'ouvriers venant sur la commune (ouvrier agricole, ouvrier dans l'industrie légère ou ouvrier salarié d'un artisan), mais également la part importante des employés dans les déplacements internes et depuis Locqueltas. La commune de Locqueltas apparaît donc comme lieu idéal d'habitation des employés (foncier moins cher, trajet inférieur à 20min, proximité d'un grand axe routier).



**Figure 15 : Graphique de la part des CSP selon le profil de déplacement**

### LES PRINCIPAUX CONSTATS

- La proximité d'un pôle urbain important (Vannes)
- Des infrastructures routières importantes
- Une offre alternative à la voiture peu compétitive
- Une aire de covoiturage bien située et équipée (stationnement vélo)
- Des liaisons douces internes à la commune nombreuses et valorisées
- 2/3 des actifs habitent, mais ne travaillent pas sur la commune
- Une commune largement polarisée (logique domicile/travail) par l'agglomération de Vannes ...
- ... Mais qui dispose encore d'emplois attirant des actifs d'autres communes (surtout de jeunes ouvriers)
- Des actifs travaillant et habitant dans la commune minoritaire et de + de 50 ans.

### LES ENJEUX DE DEPLACEMENTS ET DE MOBILITES

- Poursuivre le développement des mobilités douces en maintenant les chemins existants et les liaisons douces à l'intérieur du tissu urbain
- Maintenir / renforcer la densité en cœur de bourg
- Développer les liaisons douces externes à la commune
- Développer et encourager l'accès aux transports en commun à l'ensemble du territoire

# GLOSSAIRE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

## REGLEMENTATION NATIONALE

ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ELAN : Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique

SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

## DOCUMENTS D'URBANISME

POS : Plan d'occupation des sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLH : Programme Local de l'Habitat

PDU : Plan de Déplacements Urbains

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial

PGRI : Plan de gestion des risques d'inondation

## AUTRES

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

PPA : Personnes Publiques Associés

GMVA : Golfe du Morbihan - Vannes agglomération

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01\_190525C-DE

